

GEMEINDE WIESEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

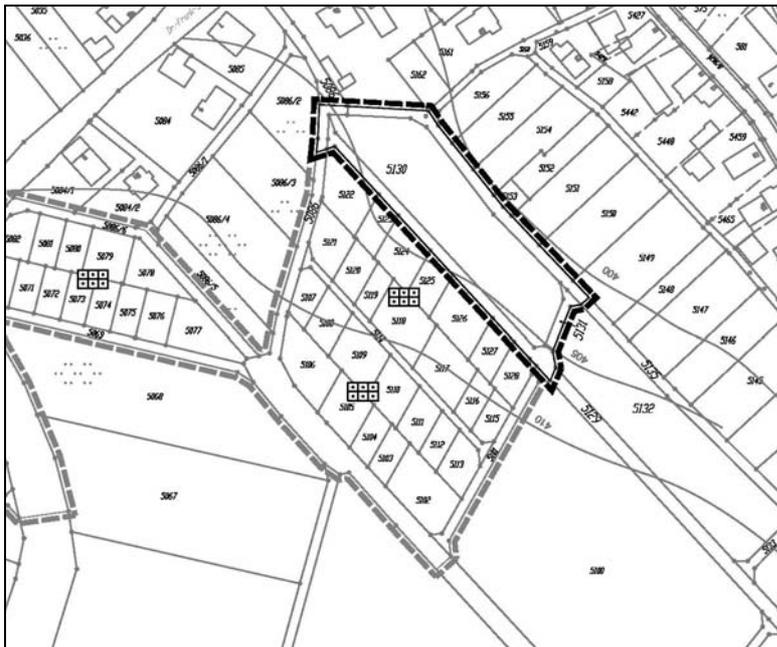
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

KLEINGÄRTEN 1. ÄNDERUNG

GEBIET „AUF DER HÖH“

Erweiterung Fl. Nr. 5130
SONDERGEBIET HOLZLAGERPLATZ

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

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

Stand: 22.01.2018

Fassung: Satzung

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung	4
2. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	4
3. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
4. Planungsrechtliche Vorgaben	6
4.1 Flächennutzungsplan	
4.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	
5. Inhalt des Bebauungsplanes	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Geländeänderungen	
5.4 Baugrenzen	
5.5 Immissionsschutz – Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
6. Erschließung	9
7. Hinweise	9
8. Flächen	10
9. Umweltbericht	10
10. Verfahrensablauf	14

Verfahren

- I. Der Gemeinderat fasst am 11.05.2015 den Beschluss zur Änderung des Bauungs- und Grünordnungsplanes „Kleingärten“ im Gebiet „Auf der Höh“ und am 22.06.2015 den Ergänzungsbeschluss mit Ausweisung eines Sondergebietes für einen Holzlagerplatz.
- II. Am 28.09.2015 billigt der Gemeinderat den Planentwurf und beschließt die Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
- III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Zeit vom 02.11.2015 bis 04.12.2015.
- IV. Der Gemeinderat berät und beschließt am 14.12.2015 über die Stellungnahmen.
- V. Am 17.10.2016 billigt der Gemeinderat den geänderten Planentwurf mit den Ausgleichsflächen i.d.F. vom 10.10.2016 und ordnet das weitere Verfahren nach BauGB an.
- VI. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2016 bis 23.12.2016.
- VII. Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden in der Sitzung des Gemeinderates am 30.01.2017, Abwägungs- und Satzungsbeschluss.
- VIII. Beschluss zur erneuten Auslegung sowie Beteiligung der Behörden in der Gemeinderatsitzung am 18.09.2017.
- IX. 2. öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.12.2017 bis 08.01.2018.
- X. Bericht über das Ergebnis der 2. öffentlichen Auslegung und erneuten Behördenbeteiligung in der Sitzung des Gemeinderates am 22.01.2018 und Satzungsbeschluss.
- XI. Bekanntmachung am 01.02.2018

Anlagen

1. Auszüge aus den Niederschriften der Gemeinderatsitzungen am 11.05.15 und 22.06.15
2. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 28.09.2015
3. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 14.12.2015
4. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 17.10.2016
5. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 30.01.2017
6. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 22.01.2018

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Es besteht zunehmend die Nachfrage an Lagerflächen für Holz durch die Verwendung von Holz aus heimischen Waldbeständen zur Gewinnung von Heizenergie für den häuslichen Bedarf.

Die bestehenden gemeindlichen Flächen für die Holzlagerung sind belegt.

Zur Deckung des Bedarfs ist die Neuausweisung eines Gebiets für Holzlagerflächen erforderlich. Es soll damit einer ungeordneten Ablagerung im Außenbereich vorgebeugt und eine Konzentrierung der Holzlagerung an einem geeigneten Standort angestrebt werden.

Als geeignete Fläche für einen gemeindlichen Holzlagerplatz wird das Grundstück Flurnummer 5130 im Anschluss an das Kleingartengebiet „Auf der Höh“ vorgesehen. Das Grundstück hat eine Größe von 2.870 m² und ist bereits erschlossen. Die Fläche liegt im Anschluss an die bestehende Bebauung. Eine Zersiedelung der Landschaft und Zerschneidung von Agrarflächen werden somit vermieden.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Angaben zu den Holzlagerhallen so vorgegeben werden, dass eine Anpassung in die Umgebung gewährleistet ist.

Die Grünordnung soll Bestandteil der Planung als Beitrag zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft sein.

Die geplante Holzlagerfläche liegt nicht in dem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sie grenzt unmittelbar an den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kleingärten“, Gebiet „Auf der Höh“.

Die Ausweisung eines Sondergebietes für einen Holzlagerplatz erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die Nutzung der Fläche verbindlich zu regeln.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt bzw. geändert. Die Änderung beinhaltet die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kleingärten“, Gebiet „Auf der Höh“.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert.

2. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Der Flächennutzungsplan, 4. Änderung, Sondergebiet Holzlagerplatz „Auf der Höh“ und Berichtigung im Bereich des Bebauungsplanes „Am Berg“, 8. Änderung wurde mit Bescheid vom 09.08.2017 unter folgender Auflage genehmigt:

Im folgenden Bebauungsplanverfahren für den Holzlagerplatz „Auf der Höh“ ist sicherzustellen, dass eine Holzbearbeitung mittels elektrisch und mit Verbrennungsmotor betriebener Geräte ausgeschlossen wird.

Die Auflage zum Immissionsschutz wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.09.2017 anerkannt.

In den Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kleingärten“, 1. Änderung – Gebiet „Auf der Höh“ wird die Auflage ergänzt, der Entwurf des Bauleitplans erneut ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt (§ 4a Abs. 3 BauGB). Die Stellungnahmen sind nur zu dem geänderten Teil abzugeben.

3. LAGE UND ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Die Fläche des geplanten Holzlagerplatzes liegt südwestlich und südlich des bebauten Ortsbereiches an einem Nordhang mit ca. 10 % bis 13 % Neigung. Die Höhenlage beträgt 400 m über NN bis 405 m über NN.

Der Planbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 5130, 5131 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 5086, 5129 und 5135 hat eine Größe von 4.250 m². Erschlossen wird das Grundstück über landwirtschaftliche Wege, die in die Dr.-Frank-Straße münden.

Das Wiesengrundstück wird im Nordosten und Südosten umgeben von Flächen für die Landwirtschaft. Im Südwesten grenzt die Kleingartenfläche „Auf der Höh“ mit Baumbestand an und im Norden das Kindergartengrundstück.

Auf der Planfläche ist kein Bewuchs vorhanden.

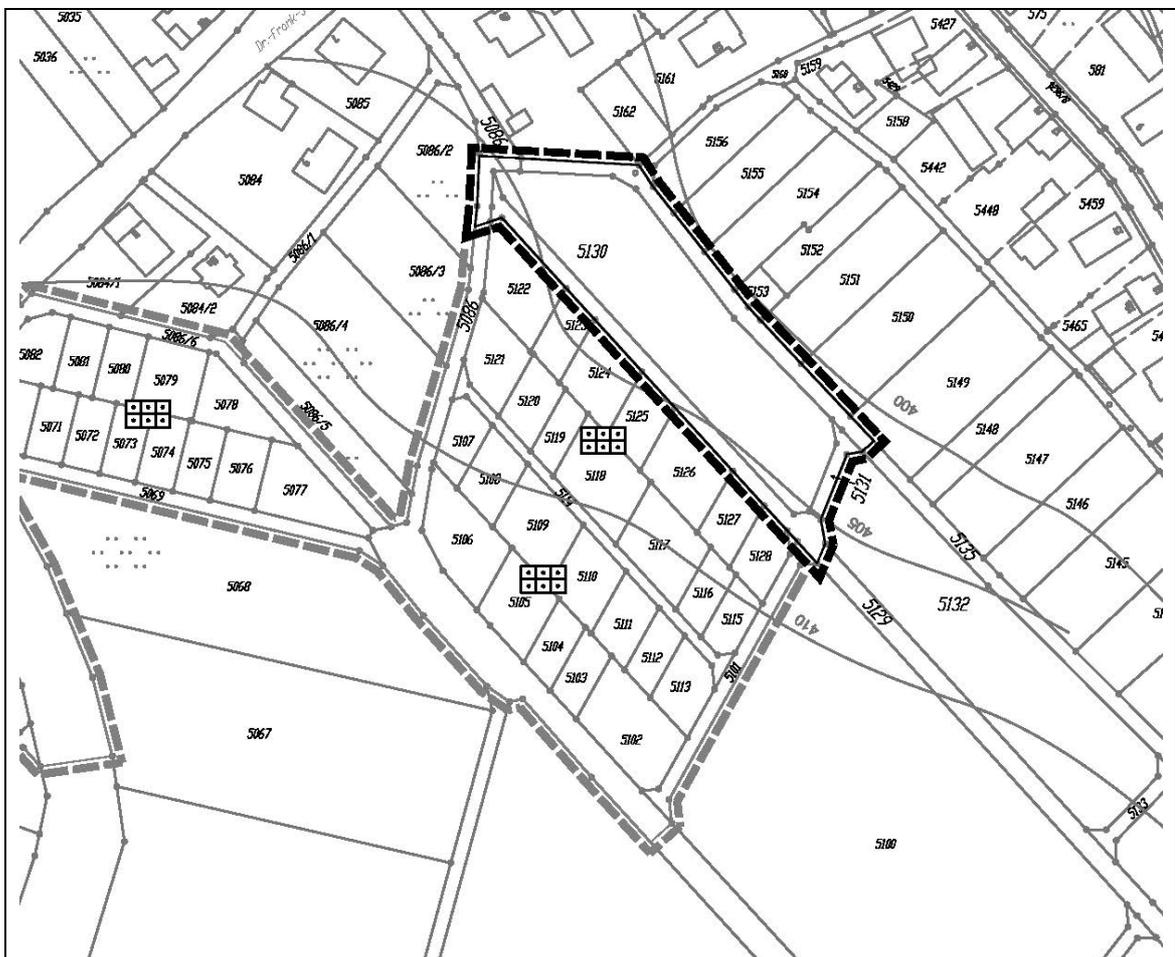


Abbildung 1 Geltungsbereich (ohne Maßstab)

4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

4.1 Flächennutzungsplan

Der seit 22. Dez. 2009 wirksame Flächennutzungsplan, 2. Änderung und Ergänzung (Neuüberarbeitung) mit der Änderung 3 stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Nach § 8 Abs. 3 BauGB wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet Holzlagerplatz gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren).

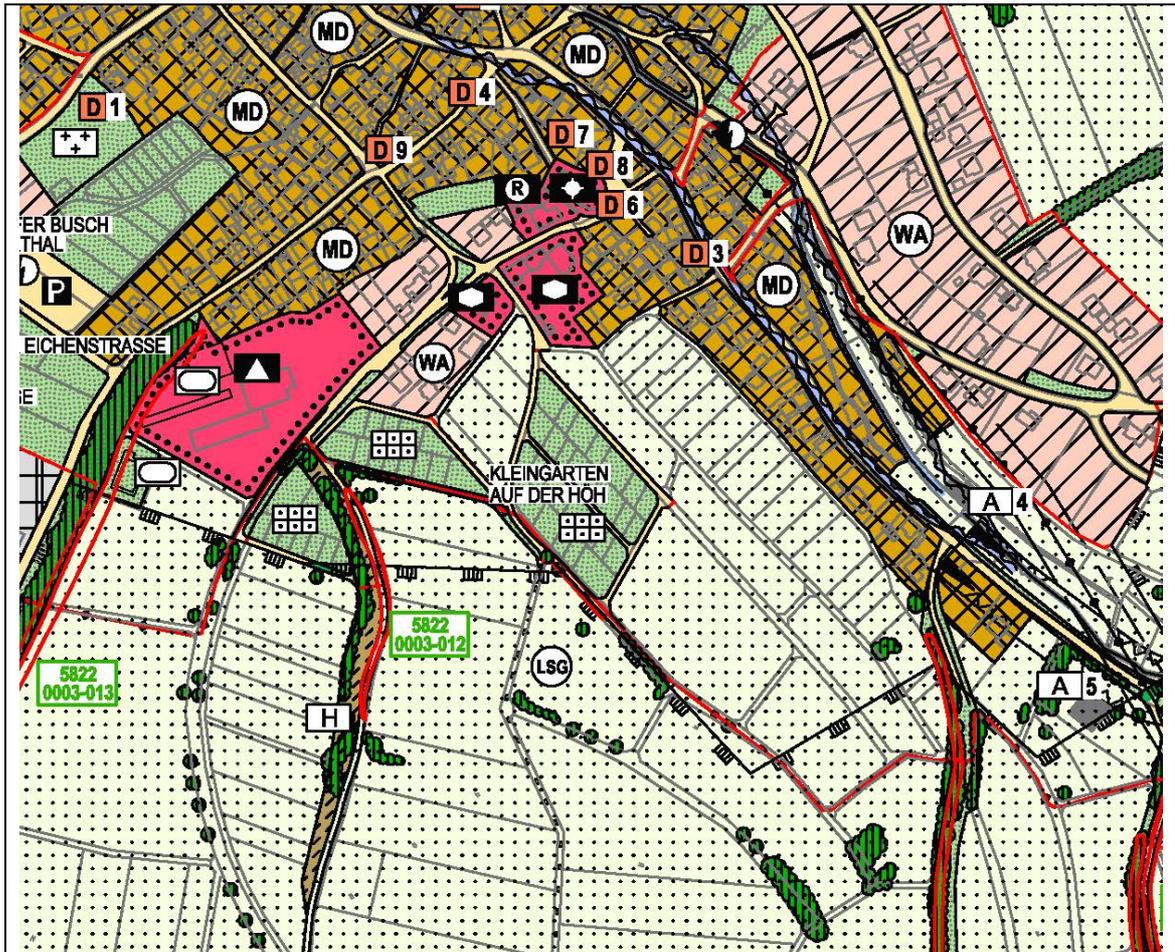


Abbildung 2

Ausschnitt Flächennutzungsplan , 2009 (ohne Maßstab)

4.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Planungsbereich grenzt im Südwesten an den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kleingärten“ – Gebiet „Auf der Höh“.

Um planungsrechtlich die Ordnung der Holzlagerplätze zu regeln, wird der Bebauungsplan geändert, der Geltungsbereich erweitert und ein Sondergebiet „Holzlagerplatz“ festgesetzt.

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO und § 11 Abs. 2 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet – So –

(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Das Grundstück Fl.Nr. 5130 wird als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO für einen Holzlagerplatz festgesetzt.

Die Nutzung ist auf das Lagern von Holz als Naturprodukt begrenzt.

Nicht zulässig sind das Abstellen von Geräten, Kraftfahrzeugen und Wohnwagen sowie das Lagern von wassergefährdenden Stoffen, um Eingriffe und Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge in den Untergrund auszuschließen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Größe der Holzlagerhallen wird auf eine maximale Grundfläche von 80 m² begrenzt, um sich bestmöglich in die Umgebung einzupassen.

Von den vorbeiführenden Flurwegen ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten.

5.3 Geländeänderungen

Zur Herstellung geeigneter Lagerflächen mit einer Neigung von ca. 3 % wird das bestehende Hanggelände verändert. Durch Abgrabung im nordöstlichen Grundstücksbereich und Auffüllung im südwestlichen Bereich entstehen zwei Holzlagerflächen, die durch eine Böschung gegliedert werden. Begrenzt werden die Geländeänderungen auf ein Maß von jeweils 1,30 m. Die Gemeinde richtet die geplante Holzlagerfläche zur weiteren Verpachtung der einzelnen Parzellen her.

Die Böschungen sind im Verhältnis 1:1,5 oder flacher anzulegen und zu bepflanzen.

5.4 Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Um die Benutzung der tangierenden landwirtschaftlichen Erschließungswege nicht zu beschränken und aus Sicherheitsgründen wird ein Baufenster mit einer Abstandsfläche von 2,00 m zu den Wegen festgesetzt.

Die Gliederung in zwei Holzlagerflächen in dem Hangbereich spiegelt sich ebenso in den festgelegten Baufenstern wieder.

5.5 Immissionsschutz – Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nächste Wohnbebauung und der Kindergarten liegen in einer Entfernung von etwa 50 m zu dem geplanten Holzlagerplatz und im Südwesten grenzen Kleingärten an.

Um Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen durch lärmintensive Holzarbeiten zu vermeiden, ist eine Holzbearbeitung mittels elektrisch und mit Verbrennungsmotor betriebener Geräte nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Der Bebauungsplan beinhaltet im wesentlichen die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die durch die Anlage der Holzlagerfläche zu erwarten sind.

Die Randbereiche im Norden und Südosten und die Böschungen zwischen den beiden Ebenen am Hang sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Bebauungsplan enthält Pflanzbeispiele für die Laubgehölze.

Zu verwenden sind Sträucher mit einer Höhe von 100 bis 125 cm. Bei Bäumen und Wildobstgehölzen ist ein Stammumfang von 8 bis 10 cm festgesetzt.

Mit der Überplanung der Fläche und Errichtung der Holzlagerflächen mit Holzlagerhallen sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Erforderlich sind Maßnahmen zum Ausgleich.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als intensives Grünland ist die Fläche der Kategorie I „geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

Für die Ermittlung des Kompensationsumfanges ist bei der Nutzung als Holzlagerplatz ein Faktor von 0,5 (Typ B, Faktor 0,2 – 0,5) zu berücksichtigen.

Bei einer Fläche für die Holzlagerung von ca. 1.890 m² ergibt sich ein Kompensationsumfang von ca. 940 m².

Innerhalb des Plangebiets sind 990 m² Grünfläche festgesetzt, die jedoch nicht vollständig als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden können. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgelegt, dass ca. 400 m² außerhalb des Plangebietes nachzuweisen sind.

Dieses Defizit wird durch die Anlage einer 8,00 m breiten Vogelschutzhecke aus Wildgehölzen und Wildobstbäumen mit Wildkrautstreifen oder Ruderalsaum entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 881/2 im Bereich „Berg“ (ca. 470 m²) ausgeglichen.

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde Wiesen.

Die Vogelschutzhecke ist vor Verbiss mit einem Wildzaun / Knotengitterzaun zu schützen. Nach einigen Jahren kann dieser Zaun wieder entfernt werden, wenn die Gehölze groß genug sind. Eine Pflege der Wildkrautstreifen oder Ruderalsäume ist 1 x jährlich durch Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Spätsommer bzw. Herbst vorzunehmen.

Die Befestigung der Wege zu den Holzlagerflächen und die Vorbereiche darf nur in wasserdurchlässiger Ausführung mit Schotter oder Schotterrasen erfolgen, um die Versiegelung möglichst gering zu halten.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Gestaltung der Holzlagerhallen

Die Errichtung von Hallen zur Holzlagerung führt zu einer Veränderung im Landschaftsbild. Daher ist es erforderlich, Aussagen zu der Höhe, der baulichen Gestaltung und den Materialien der Hallen zu treffen.

Die Festlegung der Hallengröße orientiert sich an den Abmessungen der bestehenden Hallen für die Holzlagerung in der Gemeinde.

Zulässig sind Holzlagerhallen in Holzkonstruktion. Als Gebäudehöhe werden maximal 3,50 m festgesetzt.

Für die Holzlagerhallen wird ein flach geneigtes Pultdach mit maximal 10° Dachneigung festgelegt.

Bei der Stellung der baulichen Anlagen ist die Traufseite des Pultdaches auf der Talseite anzuordnen, um in dem Hanggelände eine harmonische Gestaltung zu gewähren.

Die Dachdeckung und Abdeckungen dürfen nur in gedecktem Farbton ausgeführt werden, grelle Farben sind unzulässig.

Betriebszeiten

Durch die Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sind die Betriebszeiten geregelt. Einzuhalten sind die Betriebszeiten an Werktagen von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr.

Benutzungsordnung

Die Bedingungen der Benutzungsordnung für die gemeindlichen Holzlagerplätze sind zu beachten.

6. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Holzlagerplatzes erfolgt über den vorhandenen, unbefestigten Wirtschaftsweg, der in Höhe des Kindergartens und Pfarramtes in die Dr.-Frank-Straße mündet.

Die für die Landwirtschaft benutzten Wege stehen auch weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung.

7. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält Hinweise auf:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786) maßgebend.

- **Bodenfunde – Denkmalschutz**
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- **Niederschlagswasser**
Das anfallende Regenwasser soll flächenhaft versickern. Unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bedarf es für die Versickerung von Niederschlagswasser keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Verbot der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist daher zwingend einzuhalten.

8. FLÄCHEN

Sondergebiet Holzlagerplatz – SO	1.878 m ²
Wirtschaftswege	1.380 m ²
Grünflächen	992 m ²
Fläche des Geltungsbereiches	4.250 m²

9. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Wiesen ist bestrebt, der ungeordneten Holzablagerung in der Landschaft entgegenzutreten. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kleingärten“, 1. Änderung – Gebiet „Auf der Höh“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen mit dem Ziel, eine bisher als Außenbereich dargestellte Fläche als Sondergebiet für einen Holzlagerplatz gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO umzuwandeln.

1.2 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachgesetzen und Fachplanungen

a. Regionalplan

Der Regionalplan enthält keine gebietsspezifischen Vorgaben an den Planungsstandort.

b. Schutzgebiete

Festgesetzte Schutzgebiete (Naturpark Spessart, Natura 2000, FFH etc.) werden durch die Planung nicht berührt.

Im Südwesten außerhalb des angrenzenden Kleingartengebietes verläuft die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Spessart“.

2. Auswirkungsprognose

2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

a. Schutzgüter Boden und Wasser

Durch die Nutzung als Holzlagerplatz und die Errichtung von Holzlagerhallen nimmt die Bodenversiegelung zu. Als Folge der intensiveren Nutzung des Areals werden sich die versickerungsfähigen Flächen reduzieren.

Wegen der untergeordneten Flächengröße des Plangebietes sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser jedoch gering.

b. Schutzgut Arten und Lebensräume

Aus den vorliegenden Fachunterlagen ergibt sich kein Konflikt mit Schutzgebieten oder Schutzgegenständen des Naturschutzrechts.

Für das intensiv genutzte Grünland ist nach Ortseinsicht durch die Untere Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich. Im Geltungsbereich kann aufgrund der Nutzung und der Strukturarmut nicht von Vorkommen europa-rechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgegangen werden.

In die Gehölzbestände am Rande des Kleingartengeländes auf der westlichen Seite des Grünweges wird durch die Planung nicht eingegriffen.

c. Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen Höhenentwicklung der geplanten Holzlagerhallen sind keine Veränderungen der Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

d. Schutzgut Landschaftsbild

Im Plangebiet gibt es keine naturnahen Landschaftselemente.

Durch die Überplanung der Fläche und die Erstellung der Holzlagerhallen ändert sich die Landschaftsstruktur kleinräumig im Bereich des Sondergebietes.

e. Schutzgut Mensch

Für die Bewertung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bei uneingeschränkter Zulassung von Lärm verursachenden Geräten zur Holzbearbeitung treten Lärmemissionen auf, die die unmittelbare Nachbarschaft (Wohngebäude, Kindergarten) betreffen.

f. Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sind von dem Planungsvorhaben nicht betroffen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die weitere Entwicklung ohne die Durchführung der Planung würde am heutigen Umweltzustand aller Voraussicht wenig ändern. Es ist davon auszugehen, dass die als Grünland genutzte Wiesenfläche diese Nutzung auf absehbare Zeit behält.

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

3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgüter Boden und Wasser

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, sollen die Zufahrtswege und die Vorbereiche nur im erforderlichen Umfang und im wasserdurchlässigen Aufbau mit Schotter ausgeführt werden. Anfallendes Niederschlagswasser kann direkt über die Fläche wieder versickern.

Die Nutzung ist auf das Lagern von Holz begrenzt. Unzulässig ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen und sonstigen Geräten sowie das Lagern von wassergefährdenden Stoffen, um Schadstoffeinträge in Boden und Wasser zu verhindern.

Die Verwendung von biologisch abbaubaren Betriebsstoffen und Schmierölen ist für die Nutzer von Motorsägen der Standard.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Holzlagerhallen werden in ihrer Größe und Höhe beschränkt und können nur in den festgelegten Baufenstern erstellt werden. Festgelegt sind die Konstruktion aus Holz für die Hallen und die Farbgebung für Dachdeckung und Abdeckung. Hierdurch sollen sich die Holzlagerhallen in die Umgebung einfügen und ein einheitliches, geordnetes Bild darstellen.

Schutzgut Mensch

Zur Konfliktvermeidung zwischen dem Sondergebiet Holzlagerplatz und den schutzbedürftigen Orten wird festgesetzt, dass eine Holzbearbeitung mittels elektrisch und mit Verbrennungsmotor betriebenen Geräten ausgeschlossen ist.

3.2 Kompensation

Für den Eingriffsbereich wurde der erforderliche Ausgleichsbedarf unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Der erforderliche Bedarf kann zum einen im Plangebiet durch die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern und zum anderen durch die Anlage einer Vogelschutzhecke im Bereich „Am Berg“ (Fl.Nr. 881/2) erbracht werden.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Standortfindung für die Ausweisung des Sondergebietes ergab sich durch folgende Faktoren:

- Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft
- Die Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße über vorhandene Straßen/Wege
- Die Verfügbarkeit der Fläche

Im Resultat führte die Prüfung zur Auswahl der Flächen im Gebiet „Auf der Höh“.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoringkonzept i.S.d. § 4c BauGB wird im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde als Träger der Planungshoheit erarbeitet. Danach überwacht die Gemeinde die erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung in der Durchführungsphase, um ggf. frühzeitig geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen.

6. Zusammenfassung

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Holzlagerflächen für die Bewohner von Wiesen. Mit der Ausweisung des Sondergebietes wird die Möglichkeit geboten, die in der Gemarkung immer wieder anzutreffenden „wilden“ und ungenehmigten Holzlagerungen in einen geordneten Rahmen zu bringen.

Durch geeignete Maßnahmen wird der Eingriff verträglich mit dem Landschafts- und Ortsbild umgesetzt.

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan werden die Holzlagerhallen mit Angaben zu Größe, Höhe und Materialausführung vorgegeben. Hierdurch sollen sich die Hallen in die Umgebung einfügen und so wenig wie möglich in Erscheinung treten.

In Grünstrukturen wird nicht eingegriffen.

Durch Pflanzmaßnahmen in Form von heimischen Gehölzen im Plangebiet wird die Fläche in die Landschaft eingebunden und ein Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft erreicht.

Lärmemissionen werden durch den Ausschluss einer Holzbearbeitung mittels lärmintensiver Geräte vermieden.

Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich, die zum einen innerhalb des Plangebietes und zum anderen im Bereich „Am Berg“ festgesetzt sind.

10. VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungs- und Änderungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates zur Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kleingärten“ im Gebiet „Auf der Höh“. Ergänzungsbeschluss zum Verfahren	11.05.2015 22.06.2015
II. Billigung des Vorentwurfes und Anordnung der frühzeitigen Beteiligungen Beschlüsse des Gemeinderates zur Billigung des Vorentwurfs i.d.F. vom 02.09.2015 und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.	28.09.2015
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	02.11.2015 bis 04.12.2015
IV. Beschlussfassung über die Stellungnahmen Prüfung, Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen,	14.12.2015
V. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Billigung des Planentwurfes i.d.F. vom 10.10.2016 und Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.	17.10.2016
VI. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	21.11.2016 bis 23.12.2016
VII. Abwägungs- und Satzungsbeschluss Bericht und Abwägung über das Ergebnis zur öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung. Mit Beschluss des Gemeinderates wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kleingärten“, 1. Änderung – Gebiet „Auf der Höh“ als Satzung beschlossen.	30.01.2017
VIII. Beschluss zur 2. öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Behörden Die Auflage im Genehmigungsbescheid zum Flächennutzungsplan Änderung 4 erfordert eine 2. öffentliche Auslegung und eine erneute Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB.	18.09.2017
IX. Erneute Auslegung und erneute Behördenbeteiligung	04.12.2017 bis 08.01.2018

X. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bericht über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung und Abwägungsbeschluss.

Mit Beschluss des Gemeinderates wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kleingärten“, 1. Änderung – Gebiet „Auf der Höh“ in der Fassung vom 22.01.2018 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

22.01.2018

XI. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

01.02.2018

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, 02.09.2015

ergänzt, 28.09.2015

ergänzt, 10.10.2016

ergänzt, 30.01.2017

ergänzt, 19.10.2017

ergänzt, **22.01.2018**

Wiesen,

Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 11.05.2015

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 5

Bebauungsplan "Kleingärten" **- Beschluss über die Änderung/Erweiterung des Geltungsbereiches -**

Sachverhalt:

Wie aus vergangenen Gemeinderatssitzungen ist allen Gemeinderatsmitgliedern bekannt, dass die Gemeinde Wiesen das Grundstück Fl.-Nr. 5130 mit 2.868 m² von der Kath. Kirchenstiftung erwerben möchte. Auf dem Grundstück sollen Holzlagerplätze entstehen. Hierfür ist es erforderlich, dass der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Kleingärten“ geändert/erweitert wird.



Nach dem Entwicklungsgebot ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Fall ist das Grundstück, welches in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden soll, im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Da es sich hier allerdings nur um eine - im Verhältnis zur bereits vom Geltungsbereich erfassten Fläche – geringfügige Erweiterung handelt, werden die Planungsleitsätze nicht verletzt. Insbesondere die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

Eine redaktionelle Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan kann bei der nächsten Überarbeitung desselben erfolgen.

Da durch die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im Verfahren nach § 13 BauGB findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt.

Beschluss:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kleingärten“ i. d. F. vom 02.05.1989, wird wie folgt geändert:

Der Geltungsbereich wird dahingehend erweitert, dass das Grundstücke Fl.-Nr. 5130 sowie die Wegflächen Fl.-Nr. 5131, Teilfläche von Fl.-Nr. 5135 sowie Teilfläche Fl.-Nr. 5086, Gemarkung Wiesen als Kleingärten mit einbezogen werden. Die Art der Nutzung wird als Grünfläche (Holzlagerplätze) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

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

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	12
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 13.05.15


Amberg



Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 22.06.2015

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 4

Bebauungsplan "Kleingärten" Bebauungs- und Grünordnungsplan - Ergänzung zum Änderungsbeschluss vom 11.05.2015 -

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 11.05.2015 wurde beschlossen, dass der rechtsverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kleingärten“ i. d. F. vom 02.05.1989 für die weitere Entstehung von Holzlagerplätzen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden soll. Weiterhin wurde festgelegt, dass die Art der Nutzung als Grünfläche (Holzlagerplätze) ausgewiesen werden soll.

Im Schreiben vom 01.06.2015 teilte Frau Freytag vom Landratsamt Aschaffenburg dem Planungsbüro Richter/Schäffner mit, dass die Änderung nicht im vereinfachten Verfahren sondern im Regelverfahren geändert werden muss (d.h. der F-Plan muss im Parallelverfahren mit überarbeitet werden).

In diesem Zusammenhang wird seitens des Planungsbüros empfohlen, die Änderung/Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kleingärten“ gemäß § 11 BauNVO als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Holzlagerplatz“ auszuweisen.

Der Gemeinderatsbeschluss vom 11.05.2015 muss daher wie folgt ergänzt werden:

Beschluss:

Die Änderung/Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kleingärten“ i. d. F. vom 02.05.1989 wird nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sondern im Regelverfahren durchgeführt.

Die Änderung/Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kleingärten“ wird gemäß § 11 BauNVO als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Holzlagerplatz“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

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

Abstimmung:

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

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 03.07.15


Amberg



Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 28.09.2015

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 2

Bebauungs- und Grünordnungsplan Kleingärten 1. Änderung - Gebiet "Auf der Höh" - Billigung des Planentwurfes i . d. F. vom 02.09.2015 -

Bereits in der Sitzung am 31.08.2015 hat sich der Gemeinderat mit der Planung befasst.

Es wurde festgelegt, den Planentwurf i. d. F. vom 23.07.2015 noch dahingehend zu ändern, dass die vorgesehene Böschungsfäche in der Mitte des Grundstücks entlang führt.

Die Parzellierung erfolgt durch die Gemeinde. Die Holzlagerhallen dürfen bis zu 80 m² groß sein. Die Traufe soll talseitig im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Es dürfen keine Geräte, Kraftfahrzeuge etc. gelagert werden. Die Betriebszeiten sind noch variabel, geplant ist Montag bis Samstag 8 bis 19 Uhr.

Nach der letzten Sitzung gab es Einwände von Anliegern, die durch einen Leserbrief im Main-Echo und einen Zeitungsbericht vorgebracht wurden. Anlieger haben Angst vor Beeinträchtigungen, hauptsächlich durch Lärm von Traktoren und Motorsägen, zum anderen durch nächtliche Feiern in den Holzhallen. Auch die Sichtachse von der Pfarrwiese zu Kirche und Schloß sei beeinträchtigt.

Bgm. Fleckenstein erläuterte hierzu, dass er zusammen mit der Bauverwaltung im gesamten Ortsgebiet nach geeigneten Flächen gesucht hat. Er hält Fl.-Nr. 5130 deshalb für gut geeignet, weil angrenzende Flächen bereits die gleiche Nutzung durch Holzlagerung erfahren. Durch den Bebauungsplan können Art und Maß der Nutzung geregelt und Betriebszeiten festgelegt werden. Diese Möglichkeit besteht bei den „wilden“ Lagerplätzen nicht.

Nach der Billigung des Planentwurfs leitet die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ein, dann können sich die Bürger äußern. In einer weiteren Sitzung werden die vorgebrachten Bedenken behandelt und das Interesse der Allgemeinheit mit den Einzelinteressen abgewogen.

Das Bauatelier Richter/Schäffner hat den Planentwurf entsprechend überarbeitet und vorgelegt. Damit das Verfahren weiterbetrieben werden kann, wäre der Planentwurf vom Gemeinderat zu billigen.

Beschluss:

Der vom Bauatelier Richter/Schäffner ausgearbeitete Änderungsentwurf nebst Begründung i. d. F. vom 02.09.2015 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

Das Bauatelier Richter/Schäffner wird beauftragt, parallel hierzu die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

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

Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 14.12.2015

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 3

Bebauungs- und Grünordnungsplan Kleingärten 1. Änderung Gebiet "Auf der Höh" Sondergebiet Holzlagerplatz Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:

In der Zeit vom 02.11.2015 bis 04.12.2015 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. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
6. Landratsamt – Kreisbrandinspektion
7. Landratsamt – Gesundheitsamt
8. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
9. Wasserwirtschaftsamt
10. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q – Bauleitplanung
12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Dienstgebäude Aschaffenburg

- 1. Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde/Kreisbaumeisterin,** 20.11.15
Fachtechn. Stellungnahme

Die Ausweisung des Holzlagerplatzes neben der Kleingartenfläche wurde im Vorfeld mit der Gemeinde abgestimmt. Der Platz ist aufgrund der landschaftlichen Kulisse für diese Nutzung geeignet.

Aus städtebaulicher Sicht werden zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Kleingärten „Auf der Höh“ folgende Hinweise und Bedenken vorgetragen:

1. In den Festsetzungen werden keine Aussagen zu den Höhen der Abgrabungen und Auffüllungen getroffen. Das könnte zu extremen Geländeänderungen führen, die in dem landschaftlich sensiblen Bereich negative Auswirkungen auf den Ortsrand nach sich ziehen könnten.

Beurteilung zu 1.:

Entsprechend den Schnitten werden die Höhen der Abgrabungen und Auffüllungen festgelegt.

2. Unter dem Punkt: „Maß der baulichen Nutzung“ sind Holzlagerhallen in ihrer Größe auf 80,0 m² begrenzt – eine sicherlich richtige Entscheidung. Die unter den „Sonstigen Festsetzungen“ getroffenen Aussagen über die zulässige Höhe, die bauliche Qualität sowie die zulässige Materialwahl der Holzlagerhallen sollten aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild nicht als Sonstige Festsetzungen sondern als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan finden. Aus städtebaulicher Sicht sind präzise Angaben bezüglich der Hallen zwingend erforderlich. Die Konstruktionen aus Holz sind zum Schutz des Ortsrandes und zur optischen Einbindung in die Landschaft mit rotbraunem Material einzudecken.

Beurteilung zu 2.:

Die Vorgaben zur Gestaltung der Holzlagerhallen werden als bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Die Schnitte der Hallen und die Skizzen zu den geplanten versetzten Ebenen sind für die Realisierung der Vorhaben hilfreich.

Beurteilung zu 3.: Kenntnisnahme.

4. Die Freihaltung eines 2,0 m breiten Streifens zu den Wegen ist schon aus Sicherheitsgründen erforderlich. Die Festsetzungen eines Baufensters, das diesen Abstand spiegelt, würde den Bestimmtheitsgrad des Bebauungsplanes erhöhen und in der späteren Umsetzung eine klare Vorgabe darstellen.

Beurteilung zu 4.:

Es wird ein Baufenster zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche ausgewiesen.

5. In der Begründung sind bei den Festsetzungen die städtebaulichen Zielsetzungen näher zu erläutern und darzulegen.

Beurteilung zu 5.:

Kenntnisnahme und Ergänzung im weiteren Verfahren.

2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde,
Fachtechn. Stellungnahme

16.11.15

Die geplante Holzlagerfläche auf der Fl.Nr. 5130 liegt im Außenbereich und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Im Flächennutzungsplan ist diese Wiese als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Es handelt sich um eine extensive, artenreiche Wiese mit einer Hangneigung zwischen 11 % und 14 %.

Die eingereichten Unterlagen sind aus Sicht des Naturschutzes unvollständig.

- Für den Wiesenbereich (Planungsbereich) und ggfs. für die Wege ist eine artenschutzrechtliche Abschätzung nach § 44, 45 BNatSchG vorzunehmen.
- Hier ist entsprechend auch die Eingriffsregelung (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) anzuwenden. Nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist der Faktor 0,6 (Typ B) zu verwenden.
Sinnvoll ist eine Kompensation auf der Holzlagerfläche selbst.
Dieser Ausgleich ist von einem qualifizierten Fachbüro der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und abzustimmen.
- Bleiben die Grünwege erhalten oder werden sie geschottert? Bitte im Plan darlegen.

Folgende Auflagen werden aus Sicht des Naturschutzes vorgeschlagen:

1. Die Holzlagerplätze sind topographisch in zwei Ebenen in den Hangbereich so zu integrieren, dass die Auffüllungen optisch nicht negativ auffallen.
2. Es ist darauf zu achten, dass die Holzhütten am Ortsrand nicht zu hoch hinaus ragen, da sonst das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird.
3. Die Dachfarben sind in einem gedeckten Branton zu halten.
4. Die Holzlagerhallen sind nur in offener Holzkonstruktion zulässig.

5. Die Böschungen und Randbereiche sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
6. Das Umfeld der Holzlagerplätze ist nur im begrenzten Umfang in einer wasserdurchlässigen Ausführung zu gestalten.
7. Der vorhandene Gehölzbestand auf der westlichen Seite des Grünweges ist zu erhalten und darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach Prüfung der artenschutzrechtlichen Abschätzung und der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs mit Festlegung der Ziele der Kompensation u.a. kann erst eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

Nach Rücksprache mit Frau Globke –Lorenz am 03.12.2015 wird die Forderung nach einer „kurzen“ artenschutzrechtlichen Abschätzung mittels einer Begehung von einem Biologen aufrechterhalten. Dies bedeutet, dass die artenschutzrechtliche Betroffenheit von Tier- und Pflanzenarten zu untersuchen ist, besonders hinsichtlich eventuell vorkommender Schmetterlinge, z.B. „dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling“.

Vor dem nächsten Verfahrensschritt werden der Ausgleichsbedarf ermittelt und geeignete naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Die aufgeführten Auflagen wurden bereits größtenteils in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Außerhalb der Holzlagerplätze werden nur die erforderlichen Zufahrten befestigt und in wasserdurchlässigem Aufbau ausgeführt. Zu beachten sind auch die Forderungen der Kreisbrandinspektion zur Erreichbarkeit der Holzlagerplätze, Befahrbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge und notwendige Bewegungsflächen für ein Löschfahrzeug.

Der Gehölzbestand auf der Westseite des Grünweges, der außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung „Holzlagerplatz“ liegt und sich auf Privatgrundstücken befindet, wird durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt.

3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde,
Fachtechn. Stellungnahme

12.11.15

Seitens des Immissionsschutzes ist nicht eindeutig aus den vorliegenden Unterlagen zu erkennen, ob auf dem Holzlagerplatz Holz auch zerkleinert werden darf. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass es bedingt durch die Hanglage des Grundstücks bei lärmverursachenden Holzarbeiten zu Lärmbeeinträchtigungen in einem Teil des Ortes kommen kann. Sollte die Nutzung sich tatsächlich nur auf die Holzlagerung beschränken, so wäre ein Hinweis auf das Verbot von Holzarbeiten sinnvoll.

Beurteilung:

Um die Lärmbelastung von dem Holzlagerplatz durch Holzarbeiten und Motorsägen für betroffene Wohnbebauung zu mindern, wird vorgeschlagen, eine Ruhezeit vorzusehen und die Betriebszeiten auf 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr zu begrenzen.

Entgegen des Vorschlags der Planerin vertrat der Gemeinderat die Auffassung, dass die Betriebszeiten durch die Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32.BImSchV) hinreichend geregelt sind. Demnach sind die Betriebszeiten an Werktagen von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr.

Beschluss:

Die Betriebszeiten sollen im Bebauungsplan festgelegt werden (Betriebszeiten an Werktagen von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr)

Abstimmung:

Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	4
pers. beteiligt	0

Die geänderten Betriebszeiten werden in die Legende zum Bebauungsplan aufgenommen.

4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde, 10.11.15

Es bestehen keine Bedenken von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Kreisheimatpflegers.

5. Landratsamt – Regionaler Planungsverband, 25.11.15

Vorbehaltlich möglicher Bedenken gegen Ausgleichsflächen werden aus der Sicht der Regionalplanung keine Einwendungen erhoben.

Der konkrete Standort der Ausgleichsflächen ist noch nicht festgesetzt. Zu gegebener Zeit ist hierzu ein Lageplan zu übermitteln. Eine diesbezügliche Stellungnahme bleibt vorbehalten.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung des Punktes „Ausgleichsflächen“.

6. Landratsamt – Kreisbrandinspektion,

In der Stellungnahme wird auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes hingewiesen.

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.

Die Freiwillige Feuerwehr Wiesen kann den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet gewährleisten.

Die Ausrüstung und Organisation der Wiesener Feuerwehr ist für die geplante Bebauung ausreichend.

Bei den bauleitplanerischen Überlegungen bestehen bezüglich des Brandschutzes bei dem geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:

- Die Zufahrtsstraße zum Holzlagerplatz muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Länge von 10 m, einer Breite von 2,5 m, einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m und einer Achslast von max. 10 t ausreichend nutzbar sein.
- Bewegungsfläche (7 m Breite und 12 m Länge) für mind. ein Feuerwehrfahrzeug.
- Mind. ein Hydrant muss für den Erstangriff der Feuerwehr an geeigneter Stelle im Zufahrtsbereich vorhanden sein, damit mit dem 200 m Schlauchmaterial der Freiwilligen Feuerwehr Wiesen jede Stelle des Holzlagerplatzes erreichbar ist. Der für einen Einsatz der Feuerwehr vorzusehende Hydrant muss mind. 800 l/min Löschwasser bei mehr als 1,5 bar Eingangs- bzw. Fließdruck über einen Zeitraum von 2 Stunden abgeben.
- Stehen die erforderlichen Löschwassermengen über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht oder nicht ausreichend zur Verfügung, dann sind weitere Maßnahmen zur Bereitstellung von Löschwasser erforderlich.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der genannten Punkte.

Überprüfung der vorhandenen Wasserversorgung und Bereitstellung der notwendigen Löschwassermenge durch die Gemeinde.

An geeigneter Stelle ist ein Hydrant zu setzen.

Bei der Zufahrtsstraße sind die Anforderungen an die Flächen für die Feuerwehr hinsichtlich Befahrbarkeit und Tragfähigkeit zu beachten.

Die Bewegungsfläche ist so anzuordnen, dass die Entfernungen zwischen den Holzlagerplätzen und einem für den Einsatz vorgesehenen Löschfahrzeug nicht mehr als 50 m betragen.

7. Landratsamt – Gesundheitsamt, 03.11.15

Es bestehen keine Bedenken seitens des Gesundheitsamtes.

8. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, 09.11.15

Im Erweiterungsgebiet des Bebauungsplanes ist nur die Lagerung von Holz zulässig. Im Hinblick darauf, dass eine Befestigung von Flächen nur im erforderlichen Umfang und dann nur im wasserdurchlässiger Ausführung erlaubt ist, ist das Verbot des Lagerns von wassergefährdenden Stoffen zwingend einzuhalten.

Da auf dieser Fläche konzentriert mit Motorsägen gearbeitet wird, sollte seitens der Gemeinde Wiesen darauf hingewirkt werden, dass nur Biosägekettenhaftöl verwendet wird.

Aufgrund der max. Grundfläche der Holzlagerhallen von 80 m² bedarf das Versickern von Dachflächenwasser keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eingehalten wird.

Insbesondere ist dabei zu beachten:

Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen über 50 m² darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Einhaltung der zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen und Vorgabe der Verwendung von Biosägekettenhaftöl.

Der Bebauungsplan wird zu dem Punkt „Niederschlagswasserbeseitigung“ ergänzt. Festgelegt wird, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich Dachflächen mit unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen unzulässig sind.

9. Wasserwirtschaftsamt 23.11.15

Folgende Anmerkungen sind veranlasst:

Da die Befestigung der Holzlagerplätze nur im erforderlichen Umfang in wasserdurchlässiger Ausführung erfolgen darf, ist auf den Flächen das Verbot der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen einzuhalten.

Wenn die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eingehalten ist, bedarf es für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser keiner wasserrechtlichen Genehmigung.

Beurteilung:

Beachtung und Einhaltung des Verbots der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen auf den Holzlagerplätzen.

Ergänzung des Bebauungsplanes zur Versickerung von Niederschlagswasser.

10. Regierung von Ufr., höhere Landesplanungsbehörde, 19.11.15

Vorbehaltlich möglicher Bedenken gegen Ausgleichsflächen werden aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Einwendungen erhoben.

Der konkrete Standort der Ausgleichsflächen ist noch nicht festgesetzt. Zu gegebener Zeit ist hierzu ein Lageplan zu übermitteln. Eine diesbezügliche Stellungnahme bleibt vorbehalten.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung des Punktes „Ausgleichsflächen“.

11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q – Bauleitplanung

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Die Ausweisung der Sondergebiete für die Lagerung von Holz und die Anlage von Kleingärten ist grundsätzlich sehr zu begrüßen. Damit wird einer Zersiedelung des Außenbereiches vorgebeugt. Belange benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe werden nicht beeinträchtigt. Das Amt stimmt dieser Maßnahme zu.

Beurteilung:
Kenntnisnahme

Beschluss:

Den Ausführungen der Planerin Frau Richter wird nach Einarbeitung der geänderten Betriebszeiten zugestimmt.

Abstimmung:

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

Seitens der Öffentlichkeit (Bürger) wurde während des Beteiligungszeitraumes folgendes vorgebracht:

B. Öffentlichkeit

Schreiben mit Unterschriftenliste

03.12.15

Die Anwohner des geplanten Holzlagergebietes (Fläche 5130) melden folgende Bedenken an:

1) Lärmerwartung

Die geplanten Holzplätze stehen in ab 40m Abstand zu den nächsten Häusern im angrenzenden Wohngebiet. Es werden Lärmbelästigungen erwartet.

Begründung:

Üblich ist es, dass Holz nicht nur gelagert, sondern dieses statt zuhause auch direkt am Holzplatz und damit in der Nachbarschaft des Wohngebietes geschnitten wird. Dazu werden Motorsägen und Kreissägen eingesetzt, es ist aber auch der Betrieb von Motorsensen und vor allem ein verstärkter Verkehr mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen auf den dann umgewidmeten Wegen zu erwarten.

Die Schallemissionen der erwähnten Motorgeräte überschreiten im Einsatz sicher die Grenzwerte im nebenanliegenden Wohngebiet Sägearbeiten werden durch die ca. 12 Plätze systematisch verstärkt auftreten, statt wie bisher verteilt im Dorf wird zukünftig zentral am Holzplatz gesägt.

Außerdem wird Lärm durch private Feiern befürchtet, der in Wiesen öfters von solchen Plätzen ausgeht.

Ein Schallimmissionsgutachten zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde nicht erstellt, obwohl Belästigungen der direkten Anwohner zu erwarten ist.

Die beabsichtigen durchgehenden Betriebszeiten gehen von morgens bis abends und schützen nicht vor dann entstehendem Lärm. Im Wohngebiet dürfen Motorgeräte dieser Kategorie nur sehr beschränkt eingesetzt werden, es gelten dort Mittagsruhe und weiter eingeschränkte Betriebszeiten. Diese Zeiten sollten den Anwohnern auf jeden Fall erhalten bleiben. Durch den beabsichtigten Holzplatz werden die Anwohner durch Lärm verstärkt belästigt und da-

durch benachteiligt werden. Deshalb gehört solch ein Platz nicht direkt neben ein Wohngebiet.

2) Negative Auswirkung auf das Landschaftsbild

Der Holzplatz mit seinen großen Hütten durchschneidet die Sichtachse oberhalb der Grundstücke entlang der Hauptstraße und mindert massiv die landschaftliche Schönheit. Diese sollte bewahrt werden.

3) Direkt neben dem Kindergarten gehört ein Holzplatz mit Lärm und Verkehr ohnehin nicht.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die unterzeichnenden Anwohner den Verlust des schönen Landschaftsbildes bedauern, vor allem aber Belästigungen über die im Wohngebiet erlaubten Grenzwerte hinaus befürchten. Deshalb widersprechen sie den Plänen Einrichtung Holzplatz.

Seitens der Planerin Frau Richter wird folgende Beurteilung abgegeben:

Beurteilung zu 1) Lärmerwartung:

Zeitweise entstehen durch die Holzbearbeitung auf den Holzlagerplätzen Lärmemissionen.

Um die Lärmbelastung durch Holzarbeiten und Sägearbeiten für die angrenzenden Baugebiete zu mindern und den Schutz des Wohnens zu berücksichtigen, werden die Betriebszeiten eingeschränkt auf 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr.

Bei den betroffenen Gebieten handelt es sich überwiegend um Dorfgebiete (siehe Darstellung im Flächennutzungsplan), in denen auch auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft vorrangig Rücksicht zu nehmen ist (z.B. Sägewerk).

Unzulässig ist die Nutzung der Holzlagerplätze für private Feste.

Eine Schallimmissionsprognose wurde seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht gefordert.

Beurteilung zu 2) Negative Auswirkung auf das Landschaftsbild:

Mit der Ausweisung des Holzlagerplatzes angrenzend an die Kleingartenfläche soll der ungeordneten Ablagerung von Holz im Außenbereich und einer Zersiedelung vorgebeugt werden. Um das Landschafts- und Ortsbild nicht zu sehr zu beeinträchtigen, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu der Größe, Gestaltung und Stellung der Holzlagerhallen und Bepflanzung der Böschungen und Randbereiche.

Beurteilung zu 3) Direkt neben den Kindergarten gehört ein Holzplatz mit Lärm und Verkehr ohnehin nicht:

Wiesen ist eine ländliche Gemeinde. Die „belästigenden“ Einwirkungen überschreiten nicht den Maßstab an ein dörfliches Leben. Ein Nebeneinander beider Nutzungen ist zu vertreten, da der Holzlagerplatz nicht durchgängig und nicht täglich zu den zulässigen Betriebszeiten angefahren und genutzt wird. Das Holz wird je nach Bedarf zugeschnitten und abgeholt.

Beschluss:

*Der Beurteilung der Planerin Frau Richter wird, ausgenommen der Betriebszeiten, zugestimmt.
Die Betriebszeiten sollen geändert werden auf werktags 7 Uhr bis 20 Uhr.*

Bezüglich der geforderten Ausgleichsfläche (Ausgleichsfaktor 0,6 - Typ B – niedriger Versiegelungsgrad) von Frau Globke-Lorenz – Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde stehen noch Gespräche/Handlungsbedarf aus. Bei einem Holzlagerplatz von 2.400 m² ergibt dies momentan eine geforderte Ausgleichsfläche von 1.440 m².

Nach Klärung des Ausgleichsfaktors wird Frau Richter beauftragt bis zur nächsten Gemeinderatssitzung eine überarbeitete Planfassung mit Begründung vorzulegen.

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

Abstimmung:

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

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 17.12.15

Petra Lumberg
Amberg



Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 17.10.2016

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 3

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Kleingärten - 1. Änderung Gebiet Auf der Höh" - Anerkennung des Ausgleichsflächenbedarfs und Billigungsbeschluss -

Sachverhalt:

In der Sitzung am 14.12.2015 wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlussmäßig behandelt. Bezüglich der damaligen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bestand noch Klärungsbedarf hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichsflächen. Es wurde so verblieben, dass die Planerin Frau Richter diesbezüglich mit der Unteren Naturschutzbehörde Rücksprache hält und den tatsächlich geforderten Ausgleich ermittelt. Anschließend wird die Planerin einen überarbeiteten Planentwurf vorlegen.

Zwischenzeitlich konnte mit der Unteren Naturschutzbehörde Einigung bezüglich des Ausgleichsflächenbedarfs erzielt werden. Die Untere Naturschutzbehörde hatte die Gesamtfläche „Grün“ von 992 m² -Randeingrünung und Böschung- im Plangebiet nicht zu 100 % (Ausgleichsfaktor 0,5 bei 1.878 m²) als Ausgleich anerkannt. Gefordert wurden weitere ca. 400 m² außerhalb des Plangebietes.

Die Darstellung dieser Ausgleichsfläche 2 erfolgt auf dem Grundstück Fl.Nr. 881/2, Gemarkung Wiesen in Form einer Vogelschutzhecke mit einer Breite von 8,00 m (analog „Sailauer Busch“) und einer Gesamtfläche von 470 m².

Die Planerin Frau Richter hat diese Ausgleichsfläche 2 im Planentwurf entsprechend dargestellt. Dieser ergänzte Planentwurf i. d. F. vom 10.10.2016 wäre nun noch vom Gemeinderat zu billigen, damit anschließend das Änderungsverfahren parallel mit dem Änderungsverfahren zur Flächennutzungsplanänderung weitergeführt werden kann.

Beschluss:

Dem Vorschlag, die nachzuweisende Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 881/2, Gemarkung Wiesen anzulegen, wird zugestimmt.

Der dahingehend geänderte Änderungsentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan i. d. F. vom 10.10.2016 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren im Parallelverfahren mit der Änderung zum Flächennutzungsplan weiterzubetreiben.

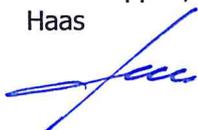
Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

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

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 19.10.16
Haas



Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 30.01.2017

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 4

**Bebauungs- und Grünordnungsplan "Kleingärten" - 1. Änderung - "Auf der Höh" -
Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und
der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; ggf.
Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Änderungsentwurf i. d. F. vom 10.10.2016 nebst Begründung hat in der Zeit vom 21.11.2016 bis einschließlich 23.12.2016 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.11.2016 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

A. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
6. Landratsamt – Kreisbrandinspektion
7. Landratsamt – Gesundheitsamt
8. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
9. Wasserwirtschaftsamt
10. Regierung v. Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q – Bauleitplanung
12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt

Die Planerin, Frau Richter, hat die Stellungnahmen geprüft und wie folgt beurteilt:

- 1. Landratsamt, Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin, 07.12.16**
Fachtechn. Stellungnahme

Die in der Stellungnahme vom 20.11.2015 vorgetragene Anregungen sind von der Gemeinde aufgenommen und in die Planung eingearbeitet worden. Aus städtebaulicher Sicht besteht Einverständnis mit dem Planentwurf i. d. F. vom 10.10.2016.

Beurteilung: Kenntnisnahme

- 2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, 08.12.16**
Fachtechn. Stellungnahme

Belange des Artenschutzes waren auf der Wiesenfläche nicht relevant, so dass auf eine artenschutzrechtliche Betrachtung durch einen Biotopen verzichtet werden konnte.

Mit der vorliegenden Planung besteht Einverständnis, unter Berücksichtigung folgender Auflagen:

- Die Auflagen 1 – 7 aus der fachtechn. Stellungnahme vom 16.11.2015 (Einfügen der Holzlagerplätze und Holzhallen in die Topographie und Landschaft, Bepflanzung Böschungen und Randbereiche, Befestigung des Umfeldes der Holzlagerplätze – Wege und Vorbereiche – nur in erforderlichem Umfang und in wasserdurchlässiger Ausführung, Erhaltung Gehölzbestand westlich des Grünweges an bestehenden Kleingärten) werden weiterhin übernommen.
- Festsetzung der Pflanzqualitäten
Sträucher – 100 – 125 cm Größe,
Bäume/Wildobstgehölze – Stammumfang 8 – 10 cm
- Die Vogelschutzhecke (Fl.Nr. 881/2) ist vor Verbiss mit einem Wildzaun/Knotengitterzaun zu schützen. Nach ca. 7 Jahren kann dieser Zaun wieder entfernt werden, wenn die Gehölze groß genug sind.

Beurteilung:

Die angeführten Auflagen 1 – 7 sind in den Festsetzungen zu dem Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Ergänzt werden die Pflanzqualitäten und die Auflage zu der Vogelschutzhecke im Bereich der Ausgleichsfläche A 2 auf Fl.Nr. 881/2.

3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde, Fachtechn. Stellungnahme

01.12.16

Sachverhalt:

Im Bebauungsplanentwurf ist festgesetzt, dass die zulässige Nutzung in dem Sondergebiet „Holzlagerplatz“ sich auf die Lagerung von Holz beschränkt. Die Betriebszeit ist auf Werktage und auf 7.00 Uhr – 20.00 Uhr begrenzt.

Der geplante Holzlagerplatz liegt im südlichen Ortsrand von Wiesen auf einem Hang, der nach Nordosten zur St 2305 hin fällt. Entlang der Staatsstraße und auf dem gegenüberliegenden Hang befindet sich Wohnbebauung.

Der Abstand zum nächstgelegenen Wohnhaus nördlich des Holzlagerplatzes, laut Flächennutzungsplan in einem Dorfgebiet gelegen, beträgt 45 m. Neben diesem Wohnhaus wird in gleicher Entfernung ein Kindergarten betrieben.

Seitens der Anwohner des Holzlagerplatzes wurden gegenüber der Gemeinde in einem Schreiben mit Unterschriftenliste Bedenken vorgebracht. Insbesondere werden Lärmbelästigungen durch das laute Zuschneiden des Holzes befürchtet.

Beurteilung:

Sofern die Nutzung des Holzlagerplatzes sich wie im Bebauungsplan festgesetzt, nur auf die Lagerung von Holz beschränken würde, beständen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Allerdings ist aus der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen, dass die Holzbearbeitung auf dem Grundstück nicht ausgeschlossen werden soll. Aus diesem Grunde führt der Immissionsschutz im Folgenden eine Lärmbeurteilung durch, die von zulässigen Holzbearbeitungen wie z.B. Sägearbeiten oder Holzspalten ausgeht.

a. Lage des Grundstücks

Beim Bearbeiten des Holzes im Freien mit Hilfe von lärmverursachenden Geräten wie Kreissäge oder Holzspalter, treten erhebliche Lärmemissionen auf, die sich ungehindert in der Umgebung ausbreiten können. Bedingt durch die Hanglage ist davon im vorliegenden Fall nicht nur die unmittelbare Nachbarschaft sondern der gesamte südöstliche bebaute Ortsbereich von Wiesen betroffen. Aus diesem Grunde ist der Standort des Holzlagerplatzes als ungünstig einzustufen.

b. Häufigkeit der Arbeiten

In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass nach den bisherigen Erfahrungen Holzbearbeitungen auf dem Holzlagerplatz nur in seltenen Fällen stattfanden. Hierzu ist anzumerken, dass der Bebauungsplan keine Einschränkung hinsichtlich der Häufigkeit solcher Arbeiten enthält. Demzufolge könnten theoretisch an jedem Werktag (Montag bis Samstag) in der Zeit von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr uneingeschränkt laute Arbeiten auf dem Platz erfolgen.

c. Einhaltung von Lärmgrenzwerten

- Wohnbebauung

Das zum geplanten Holzlagerplatz nächstgelegene Wohnhaus befindet sich nördlich in einem Abstand von 45 m. Ausgehend von der Ausweisung im Flächennutzungsplan, liegt das Wohnhaus in einem Dorfgebiet, in dem tagsüber ein Lärmgrenzwert von 60 dBA einzuhalten ist. Nordwestlich des Holzlagerplatzes sieht der FN-Plan ein Allgemeines Wohngebiet vor, dessen nächstgelegenes Wohnhaus 55 m entfernt ist. In einem Allgemeinen Wohngebiet darf zur Tagzeit der Lärmgrenzwert von 55 dBA nicht überschritten werden.

Die Wohnbebauung entlang der Staatsstraße 2305 beginnt in einer Entfernung von 60 m und ist im FN-Plan als Dorfgebiet ausgewiesen.

- Kindergarten

Der Kindergarten liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. Nach Auffassung des Immissionsschutzes ist dem Kindergarten mindestens der Schutzgrad eines Misch-/Dorfgebietes zuzuordnen.

- Kleingärten

Das Sondergebiet Holzlagerplatz grenzt im Südwesten an Kleingärten an. Da Kleingärten eine schutzwürdige Erholungsfunktion zugesprochen wird, sieht die DIN 18005 Tl. 1 – Schallschutz im Städtebau – für Kleingartenanlagen einen Orientierungswert von 55 dBA vor. In einem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 19.08.2015 (4 BN 24.15) wurde diese Schutzwürdigkeit bestätigt.

Bei der Lärmbeurteilung ist hinsichtlich der Einwirkungsdauer der Geräuschquellen und deren Art grundsätzlich von dem auszugehen, was im ungünstigsten Fall möglich wäre. Bei der Annahme, dass in dem zugelassenen Zeitfenster von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr laute Holzarbeiten mit Schalleistungspegeln bis zu 114 dBA (lt. Literatur) auftreten können, muss mit Überschreitungen der Lärmgrenzwerte an den o.a. Immissionsorten und darüber hinaus gerechnet werden.

Fazit:

Die uneingeschränkte Zulassung lärmintensiver Holzarbeiten mittels elektrisch und mit Verbrennungsmotor betriebener Geräte auf dem Holzlagerplatz ist aus Lärmschutzgründen abzulehnen. Auch eine beschränkte Nutzung, die im Rahmen eines Lärmgutachtens zu ermitteln wäre, birgt Konfliktpotenzial. Aus diesem Grunde empfiehlt der Immissionsschutz im Bebauungsplan die Nutzung tatsächlich nur auf das Lagern von Holz zu beschränken.

Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der geplante Holzlagerplatz soll auch nur der Holzlagerung dienen, eine Holzbearbeitung findet nur in sehr begrenztem Umfang statt.

Wiesen ist eine ländliche Gemeinde. Ein Nebeneinander der Nutzungen „Wohnen“ und „Land- und Forstwirtschaft“ ist zu vertreten und entspricht dem Gebietscharakter.

Grundlage der Betriebsregelung für den Holzlagerplatz ist die 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmverordnung – 32. BImSchV).

Die Hinweise als Inhalte des Bebauungsplanes werden um die schalltechnischen Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zu der DIN 18005, Teil 1 ergänzt. Diese Werte sind, jeweils zugeordnet den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (Dorfgebiet, allgemeines Wohngebiet), einzuhalten. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine weiteren Einwendungen seitens der Anwohner vorgebracht worden.

4. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde, 06.12.16

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Kreisheimatpflegers bestehen keine Bedenken.

Es wird um Beteiligung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. B. Praktische Bodendenkmalpflege, Ref. B I, Sachgebiet Koordination Bauleitplanung, München gebeten.

Beurteilung: Das Bayer. Landesamt in München wurde beteiligt (s. Nr. 11)

5. Landratsamt, Regionaler Planungsverband, 12.12.16

Aus Sicht der Regionalplanung werden auch nach Prüfung der ergänzten Ausgleichsflächen keine Anregungen oder Einwendungen erhoben.

Beurteilung: Kenntnisnahme

6. Landratsamt, Kreisbrandinspektion, 20.11.16

Es wird auf die Stellungnahme vom 03.11.2015 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen.

Nach dem Schreiben sind folgende Punkte zu beachten:

- Ausreichende Zufahrt zum Holzlagerplatz für Feuerwehrfahrzeuge
- Bewegungsflächen für mind. ein Feuerwehrfahrzeug
- Hydrant an geeigneter Stelle im Zufahrtsbereich
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge

Beurteilung:

Die genannten Punkte werden beachtet.

Die Zufahrtsstraße zum Holzlagerplatz ist ausreichend für Feuerwehrfahrzeuge. Die Bewegungsfläche steht im öffentlichen Verkehrsraum (Wirtschaftsweg) zur Verfügung.

In der Dr.-Frank-Straße im Bereich zwischen den Anwesen Hausnummern 5 und 7 befindet sich ein Hydrant. Somit ist jede Stelle des Holzlagerplatzes mit dem 200 m Schlauchmaterial der Freiwilligen Feuerwehr Wiesen erreichbar.

7. Landratsamt, Gesundheitsamt, 30.11.16

Es bestehen keine Einwände.

8. Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, 24.11.16

Die in der Stellungnahme vom 09.11.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung genannten Punkte (Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung, Verbot des Umgangs bzw. der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und die Verwendung von Biosägekettenhaftöl) wurden umgesetzt.

Gewünscht wird jedoch, dass die Verpflichtung zur Verwendung von Biosägenhaftöl nicht nur versteckt im Umweltbericht, sondern auch in den Festsetzungen geregelt wird.

Beurteilung:

Eine Festsetzung im Bebauungsplan zur Verpflichtung der Verwendung von Biosägekettentaftöl erfolgt nicht, da die Verwendung von biologisch abbaubaren Stoffen heute der Standard ist.

9. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,

28.11.16

Mit Schreiben vom 23.11.15 wurde bereits Stellung genommen. Weitere Anmerkungen sind nicht veranlasst.

Beurteilung:

Die im o.g. Schreiben genannten Anmerkungen – Verbot der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, bei Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bedarf die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser keiner wasserrechtlichen Erlaubnis – sind in den Festsetzungen bzw. Hinweisen des Bebauungsplanes enthalten.

10. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde,

05.12.16

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung werden auch nach Prüfung der ergänzten Ausgleichsflächen keine Einwendungen erhoben.

Beurteilung: Kenntnisnahme

11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q Bauleitplanung

Es liegt keine Stellungnahme vor.

12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt,

06.12.16

Das Amt stimmt der Maßnahme ausdrücklich zu.

B. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Es wurden während der öffentlichen Auslegung keine Einwände oder Anregungen vorgebracht.

Die Planerin hat die v. g. Ergänzungen in der Legende unter „Hinweise“ bereits aufgenommen und den Planentwurf entsprechend aktualisiert.

Beschluss:

Den Ausführungen der Planerin wird in allen Punkten beigeplichtet.
Der aktualisierte Änderungsentwurf i. d. F. vom 30.01.2017 nebst Begründung wird gebilligt.

Abstimmung: 13:0

Da der Änderungsentwurf die Zustimmung der Behörden und sonstigen berührten Trägern öffentlicher Belange erfahren hat und seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben wurden, kann das Verfahren mit Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen werden. Eine Inkraftsetzung durch Veröffentlichung kann allerdings erst erfolgen, wenn der im Parallelverfahren geänderte Flächennutzungsplan genehmigt und veröffentlicht ist.

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. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) 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 Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) den Änderungsentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kleingärten, 1. Änderung Gebiet Auf der Höh“ i. d. F. vom 30.01.2017, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung, als Satzung.

Da der Bebauungsplan im Parallelverfahren mit dem Flächennutzungsplan geändert wurde, kann eine Inkraftsetzung durch Bekanntmachung erst dann erfolgen, wenn die Änderung zum Flächennutzungsplan festgestellt ist, vom Landratsamt genehmigt wurde und anschließend bekanntgemacht worden ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kleingärten, 1. Änderung Gebiet auf der Höh“ i. d. F. vom 30.01.2017 erst nach Bekanntmachung des Änderungsentwurfes zum Flächennutzungsplan durch Veröffentlichung in Kraft zu setzen.

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 23.11.17



Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 22.01.2018

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 2

Bebauungs- und Grünordnungsplan Kleingärten 1. Änderung Gebiet "Auf der Höh" Sondergebiet Holzlagerplatz

**- Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und evtl.
Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB -**

Sachverhalt:

Der überarbeitete Änderungsentwurf i. d. F. vom 19.10.2017 hat während der Zeit vom 04.12.2017 bis einschl. 08.01.2018 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich.

A. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauabteilung/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Immissionschutzbehörde

1. Landratsamt Bauaufsichtsbehörde,

05.01.18

Die Änderung entspricht der Auflage aus dem Genehmigungsbescheid für die Flächennutzungsplanänderung.
Weitere Anregungen bzw. Bedenken werden nicht vorgebracht.

Beurteilung:
Kenntnisnahme.

2. Landratsamt, Untere Immissionschutzbehörde 08.12.17
Fachtechn. Stellungnahme

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 Tl. 1, auf die in einem Bebauungsplan hingewiesen werden, beziehen sich auf den Schutzgrad innerhalb des Planbereichs.
Im vorliegenden Fall ist der Planbereich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Holzlagerplatz ausgewiesen. Die Zuordnung eines Lärmschutzgrades für dieses Gebiet ist nicht notwendig.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes sollten die in der Legende und der Begründung des Bebauungsplanes enthaltenden Hinweise auf die Orientierungswerte benachbarter Gebiete entfallen.

Beschluss:

Die Hinweise auf die Orientierungswerte entfallen.

Abstimmung: 11 : 1

B. Öffentliche Auslegung

Seitens der Öffentlichkeit liegen keine Anregungen, Hinweise oder Einwendungen vor.

Da der Änderungsentwurf i. d. F. vom 19.10.2017 aufgrund der vorgefassten Beschlüsse nur einer redaktionellen Korrektur bedarf, kann das Verfahren mit Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen und der Bebauungsplan in Kraft gesetzt 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. 2 Abs. 3 Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) 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 Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) den Entwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kleingärten“ 1. Änderung – Gebiet „Auf der Höh“ – Sondergebiet Holzlagerplatz - i. d. F. vom 22.01.2018, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung, 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, den Änderungsentwurf durch Veröffentlichung in Kraft zu setzen.

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

Abstimmung: 10 : 2

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 25.01.18


Haas

