

**GEMEINDE WESTERNGRUND**

**LANDKREIS ASCHAFFENBURG**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

**GEWERBEGEBIET KREUZ**

**BEGRÜNDUNG**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Begründung</b>	
A. Anlaß	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes	3
D. Art der Nutzung und Größe des Planbereiches	4
E. Erschließung	4
F. Kosten der Erschließung	6
G. Bebauung	6
H. Immissionsschutz	7
I. Gewässer	7
J. Bodenordnung	7
K. Grünordnung	7
<b>Verfahren</b>	
I. Aufstellungsbeschluß	8
II. Billigung des Planentwurfes	8
III. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	8
IV. Bürgerbeteiligung	13
V. Öffentliche Auslegung	15
VI. Satzungsbeschluß	17
<b>Anlage</b>	
Ausschnitt FN-Plan	

## Begründung

### A. Anlaß

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen durch Anfragen örtlicher Betriebe und aus der näheren Umgebung. Die Einbindung von 2 vorhandenen Betrieben in ein Planungskonzept.

### B. Planungsrechtliche Grundlagen

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit der Ausweisung Gewerbegebiet.
2. Abweichungen:  
Der bebaute Teil des Grundstücks Fl.Nr. 453 (Fa. Büttner) wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die übrigen Grundstücksteile als private Grünflächen und Gehölzbestand.  
Im Flächennutzungsplan wurde das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Abweichung wird als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan angesehen.
3. Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan vom 14.03.1996.

### C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes

1. Lage  
Abgesetzt vom südlichen Bebauungsrand (Baugebiet "Kartenblatt") des Ortsteils Unterwestern.
2. Abgrenzung  
Nord - Brückenstraße von der Einmündung in die Frankenstraße bis zur Spessartstraße, Teilstück der Spessartstraße, die geplante Erschließungsstraße im Verlauf des Wirtschaftsweges Fl.Nr. 469, der an der Grenze der Gemarkung Kleinkahl liegt.  
Ost - Die Spessartstraße, die Ostgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 453 und 465, Teilflächen Fl.Nr. 475 und 474.  
Süd - Wirtschaftsweg Teilfläche Fl.Nr. 472  
West - Die Spessartstraße.

3. Beschaffenheit des Plangebietes

Nach Westen zum Tal des Westernbaches fallender Hang mit durchschnittlich 15 % Neigung. Höhenlage zwischen 225 m und 240 m über NN.

Gehölzbestand im Tal beiderseits des Rothermichbaches.

Die geplanten Gewerbeflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Zwischen der Spessartstraße und dem Rothermichbach befinden sich das Gebäude und der Lagerplatz eines Tünchergeschäftes, im unteren flachen Bereich des Gewerbegebietes Gebäude und Lagerflächen eines Baugeschäftes.

Am westlichen Rand der Spessartstraße verläuft der ehemalige Mühlbach zur Klotzenmühle.

D. Art der Nutzung und Größe des Planbereiches

Gegliedertes Gewerbegebiet - GE <sub>A</sub>	0,17 ha
Gewerbegebiet - GE	1,38 ha
Straßen- und Wegeflächen	0,60 ha
Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün	0,14 ha
Private Grünflächen	0,19 ha
Wasserflächen	<u>0,02 ha</u>
Fläche im Geltungsbereich	2,50 ha

E. Erschließung

1. Straßen und Wege

a. Straßen

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt von der Frankenstraße = Kreisstraße AB 14 über die Brückenstraße und Spessartstraße bis zur Einmündung des Weges Fl.Nr. 469, der als Erschließungsstraße ausgebaut wird.

Geplant sind:

a. Ausbau der Brückenstraße

Gesamtbreite 7,75 m, Fahrbahn 6,0 m, einseitiger Gehweg 1,50 m, Schrammbord 0,25 m.

Die Notwendigkeit einer Veränderung der Brücke über den Westernbach ist zu prüfen.

b. Ausbau der Spessartstraße

Gesamtbreite 7,50 m, Fahrbahn 6,0 m, hangseitig Grünstreifen 1,25 m

oder Alternativ Ausbau als Gehweg, talseitig 0,25 m Randstreifen, Der Radius an der Einmündung der Brückenstraße ist zu vergrößern. Das Teilstück nach dem Straßenbogen zeigt eine ausgebaute Fahrbahn von 5,0 m Breite.

c. Erschließungsstraße im Gewerbegebiet mit einer kurzen Stichstraße. Gesamtbreite 6,0 m ohne Gehweg. Eine große Wendeplatte, die im Vorentwurf enthalten war, ist nach der Auswertung der Geländeaufnahme, die durch das Ing.-Büro Hufgard erstellt wurde, nur mit großen Böschungen herzustellen. Der Aufwand, der Eingriff in das Gelände und die Erschwernisse für die Herstellung der Grundstückszufahrten (Einschnitte) führten zum Verzicht. Eine Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 12 m wurde am Beginn des Straßenstichs eingeplant.

b. Wege

Wirtschaftsweg im Anschluß an die Erschließungsstraße, der nach Großlaudenbach weiterläuft.

Weg im weiteren Verlauf der Spessartstraße Richtung Klotzenmühle.

Weg am Südrand des Gewerbegebietes.

c. Geplante Ausbaubreiten und Flächen

Straße	Breite m	Fahr- bahn m	Geh- weg m	Schramm- bord m	Grün- streifen m	Länge m	Fläche m <sup>2</sup>	
Brückenstr.	7,75	6,0	1,5	0,25	-	140	1085	
Spessartstr.	7,5	6,0	-	-	1,25/0,25	300	2250	
	8,0	5,0	-	-	2 x 1,5	60	480	
Straße A	6,0	6,0	-	-	-	140	840	
Für Wendeplatz und Ausrundung							245	
							640	4900

Wirtschaftswege	Breite m	Länge m	Fläche m <sup>2</sup>
	4,0	100	400
	4,0	120	480
	4,0	55	220
		275	1100

Verkehrsfläche gesamt 6.000 m<sup>2</sup>



2. Abwasserbeseitigung

Weiterführung des vorhandenen Kanals in der Spessartstraße.

Überprüfung des Gesamtprojektes und der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals.

Die Gemeinde ist über einen Sammler an die Kläranlage des Abwasserverbandes in Mömbris angeschlossen.

3. Wasserversorgung

Erweiterung der vorhandenen Leitung,

Überprüfung der Leistungsfähigkeit, höchste Lage im Plangebiet 240 m über NN.

4. Energieversorgung

a. Stromversorgung durch das Überlandwerk Unterfranken AG.

b. Gasversorgung ist bisher nicht vorgesehen.

5. Abfallbeseitigung zur Deponie des Landkreises.

F. Kosten der Erschließung

Schätzungen des Planungsbüros Hufgard GmbH vom 31.01.1997 ergeben für die innere Erschließung ab Straßenboden der Spessartstraße für Kanal, Wasserleitung, Straße, Straßenbeleuchtung Kosten in Höhe von 765.375,- DM mit einem großen Wendepunkt. Durch Verzicht auf die große Wendepunkte können bis zu 100.000,- DM eingespart werden.

Genaue Kosten lassen sich erst auf der Grundlage der Tiefbauplanung benennen.

G. Bebauung

a. Geplante Bebauung

Gewerbegebäude in der Bauform I + S mit einer talseitigen Wandhöhe bis zu 7,0 m über Gelände, Dachneigung 10° - 38°.

Zulässige Wohnung oder Wohnhaus talseitige Wandhöhe bis zu 6,5 m über Gelände.

Dachneigung 10° - 38°.

Die Einfügung der Gebäude in den Hang ist für das Erscheinungsbild in der Landschaft von besonderer Bedeutung. Für den Bereich des Baubestandes (Tünchergeschäft) im Tal nördlich des Rothermichbaches wurde die eingeschossige Bauweise mit einer Wandhöhe bis 6,0 m festgesetzt.

Mindestgröße der Baugrundstücke 1.200 qm.

b. Vorhandene Bebauung

Halle des Tünchergeschäftes auf Fl.Nr. 453,  
Gebäude des Baugeschäftes auf Fl.Nr. 476.

H. Immissionsschutz

- Der Abstand des geplanten Gewerbegebietes zum Rand des allgemeinen Wohngebietes "Kartenblatt" beträgt ca. 80 m, zum nächsten geplanten Wohnhaus in diesem Baugebiet ca. 100 m.
- Vorhandene Betriebe  
Firma Stenger - Baugeschäft auf Fl.Nr. 476    8 - 12 Beschäftigte  
Firma Büttner - Tünchergeschäft auf Fl.Nr. 453    10 Beschäftigte

I. Gewässer

- Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft der Westernbach, der geschätzte Überschwemmungsbereich wurde eingezeichnet.
- Am Westrand der Spessartstraße verläuft der ehemalige Mühlbach.
- Im Seitental verläuft der Rothermichbach.  
Vorgeschlagen wird beiderseits ein von Abflußbehinderungen freizuhalten-der 5 m breiter Uferstreifen.
- Auf dem südlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 477 befindet sich eine Quelle, die der Trinkwasserversorgung der Klotzenmühle dient.  
Ein Schutzbereich ist nicht bekannt.

J. Bodenordnung

Die Grundstücke des geplanten Gewerbegebietes sind im Eigentum der Gemeinde.

K. Grünordnung - siehe Festsetzungen Grünordnungsplan

- Erhaltung der Gehölze (Pappeln) am Rothermichbach, soweit es der Hochwasserabfluß zuläßt.
- Baumbepflanzung an der Weiterführung der Spessartstraße.
- Wesentlich ist die wirkungsvolle Randeingrünung am Übergang zur Landschaft wegen der Einsehbarkeit der Gewerbefläche
- Das Plangebiet reicht bis an die Grenze der Schutzzone Naturpark Spessart. Die Abgrenzung im Osten wird nach dem Geländeverlauf variiert.

## Verfahren

- I. Aufstellungsbeschuß vom 14.03.1996.
- II. Billigung des Planentwurfes vom 13.02.1997 am 14.02.1997.  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sind durchzuführen.
- III. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.  
Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen am 05.12.97 mit folgendem Ergebnis:
  - A. Träger öffentlicher Belange
    - I. Keine Bedenken hatten 10 Behörden und Stellen  
(Nummerierung nach dem Schreiben an die TÖB vom 24.03.97)
      - 1.3 Landratsamt, Immissionsschutz, Schreiben v. 29.04.97
      2. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben v. 18.04.97
      3. Regionaler Planungsverband, Schreiben v. 05.05.97
      6. Landratsamt, Abt. Gesundheitswesen, Schreiben v. 02.04.97
      8. Bayer. Bauernverband, Schreiben v. 30.04.97
      9. Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Schreiben v. 09.04.97
      10. Bergamt Nordbayern, Bayreuth, Schreiben v. 27.03.97
      13. Kreisstraßenverwaltung, Schreiben v. 14.04.97
      14. Industrie- und Handelskammer, Schreiben v. 22.04.97
      15. Handwerkskammer, Schreiben v. 18.04.97



## II. Hinweise von 6 Behörden und Stellen

### 1.1 Landratsamt Bauabteilung,

Schreiben v. 29.04.97

Keine Bedenken, der Flächennutzungsplan wird wegen der Einbeziehung des Tüncherbetriebes Fl.Nr. 453 bei der nächsten Änderung angepaßt.

### 1.3 Landratsamt Naturschutz,

facht. Stellungn. v. 25.04.97

- zu 1. Die Fahrbahn wird so schmal wie möglich ausgebaut. Es steht zur Debatte, statt des Gehweges nur einen Grünstreifen anzulegen. Im Bereich der Brückenstraße ist die Herstellung eines Gehweges zweckmäßig. Die Einzelheiten des Ausbaus werden im Bebauungsplan nur vorgeschlagen, aber nicht festgesetzt.
- zu 2. Bei der Prüfung der Bauvorlagen ist darauf zu achten, daß die Gebäude harmonisch in den Hang eingefügt werden.
- zu 3. Die Erhaltung des Gehölzbestandes zeigt der Bebauungsplan.
- zu 4. Der 5-m-Puffer am Rothermichbach wird freigehalten.
- zu 5. Die Gehölze am Rothermichbach werden erhalten.
- zu 6. Im Bebauungsplan wird innerhalb des Gewerbegebietes eine Baumreihe festgesetzt. Im weiteren Verlauf der Spessartstraße ist ein dichter Hangbewuchs vorhanden.
- zu 7. Die Eingrünung in einer Breite von 6 m wurde festgesetzt.
- zu 8. Die Grenze der Schutzzone des Naturparkes Spessart wurde im gleichen Maße über- und unterschritten, so daß ein Flächenausgleich erfolgt. Es muß allerdings auf die Zufälligkeit der Grenzziehung, die im Maßstab 1:25000 vorgenommen wurde, aufmerksam gemacht werden. Landschaftliche Besonderheiten sind nicht Ursache der Grenzziehung.

### 4. Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde,

Schreiben v. 24.04.97

Der regionale Planungsverband hat zugestimmt, der Naturschutz hat keine grundsätzlichen Bedenken.

### 7. Deutsche Telekom, Würzburg,

Schreiben v. 14.04.97

Der Hinweis auf Mitteilung von Erschließungsmaßnahmen wird beachtet.

### 16. Gemeinde Kleinkahl,

Beschluß des Gemeinderates  
vom 02.05.97

Der Hinweis, daß Feldwege in der Gemarkung Kleinkahl während der Erschließungsarbeiten und von Verkehrsteilnehmern nicht benutzt werden dürfen, ist zu beachten.

II. 11. Überlandwerk Unterfranken AG, Schreiben v. 16.04.97

Der Standort der geplanten Trafostation wird von der Ecke Spessartstrasse/Straße A abgerückt. Die weiteren Hinweise werden soweit erforderlich (die Leitung überspannt nur die Brückenstraße) in die Legende oder Begründung aufgenommen.

III. Keine Stellungnahme abgegeben:

12. Bund Naturschutz

Nach § 4 Baugesetzbuch kann vom Einverständnis ausgegangen werden.

IV. Forderungen von 2 Behörden und Stellen

5. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben v. 15.05.97

1. Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 25.06.97 liegt vor.  
Überprüfung und Stellungnahme des Planungsbüros Hufgard GmbH vom 03.12.97:

Die Wasserversorgung der Gemeinde Westerngrund ist generell gesichert, insbesondere dann, wenn die anstehende Erweiterung der Wasserversorgung genehmigt und den neuen Schutzgebietsausweisungen zugestimmt wurde. Wir verweisen hierzu auf die Planung und auf die gestellten Anträge vom Okt. 94.

Vom Hochbehälter "Im Steinchen" führt über die Bergstraße zum Baugebiet "Kartenblatt" eine Leitung DN 100 PVC. Diese Leitung hat auch Verbindung zur Spessartstraße, führt also unmittelbar bis an den Rand des Baugebietes. eine Anbindung für das Brauchwasser ist hier generell möglich. Die Verlängerung mit einer Leitung DN 100 würde für eine absolute Versorgung mit Brauchwasser ausreichen.

Eine Feuerlöschsicherheit kann über die Leitung DN 100 nicht sichergestellt werden. Zum einen reicht der Druck nicht aus, zum zweiten sind die Fließgeschwindigkeiten in der Rohrleitung zu hoch. Bereits in der Straße "Im Kartenblatt" sind die Druckverhältnisse für die Feuerlöschentnahme von 1600 l/min nicht sichergestellt.



Es bieten sich 3 Lösungen an:

- a. Vom Hochbehälter auf kurzem Wege zur Ortsverbindungsstraße und weiter über die Spessartstraße wird eine komplett neue Leitung DN 150 bis Ende Spessartstraße und dann weiter DN 125 bis ins Gewerbegebiet verlegt.

Nachteil:

Der Kostenaufwand für eine Leitung mit einer Länge von 1325 m liegt bei rd. 420.000,00 DM. Die erwartete geringe Entnahme im Gewerbegebiet bringt für das letzte Stück der Leitung eine große Verweildauer. Eine Verschlechterung der Wasserqualität ist möglich.

Vorteil:

Die Versorgungssicherheit durch eine Ringleitung über Baugebiet Kartenblatt bzw. über Spessartstraße wird deutlich erhöht. Die Leitung in der Spessartstraße, gebaut im Jahre 1911, DN 80 in Grauguß, wird in diesem Zusammenhang erneuert.

- b. Es erfolgt eine Verlängerung der Leitung von der Spessartstraße in das Gewerbegebiet in DN 100 zur Versorgung mit Brauchwasser. Für die Feuerlöschmenge wird ein Behälter mit 150 m<sup>3</sup> auf dem Flurstück Nr. 465 erstellt. Die Kosten für den Behälter liegen etwa bei 100.000,00 DM, die neue Leitung schlägt mit 50.000,00 DM zu Buche. Gesamtkostenaufwand voraussichtlich 150.000,00 DM. Hinzu kommen die Kosten für den notwendigen Grunderwerb von rd. 150 m<sup>2</sup>.

Nachteil:

Es wird zusätzlicher Grunderwerb notwendig

Vorteil:

Geringere Herstellungskosten, keine Arbeiten innerhalb der bebauten Ortslage (Spessartstraße).

- c. Von Seiten der Verwaltung wurde angesprochen, daß ggf. der Fischteich Fl.Nr. 466 als mögliches Feuerlöschwasserreservoir herangezogen werden könnte. Die Fläche und das Volumen dieses Fischteiches mit rd. 200 m<sup>3</sup> bis 250 m<sup>3</sup> sind ausreichend. Im Fischteich, der zunächst gereinigt werden muß, ist lediglich ein Pumpensumpf anzulegen und zur Straße hoch wäre eine Treppe zu bauen, damit eine einwandfreie Begehung der Anlage von Seiten des Gewerbegebietes möglich wird.

Die Kosten für die Umbauarbeiten, Einbau einer Steig- bzw. Saugleitung und einer Treppe werden auf ca. 15.000,00 DM geschätzt. Dazu die Verlängerung der Wasserleitung, angebunden an die Spessartstraße, mit 50.000,00 DM, ergibt einen Kostenaufwand von 65.000,00 DM. Weiter sind die Kosten für den notwendigen Grunderwerb noch hinzuzurechnen.

Die beiden letztgenannten Varianten bringen zweifelsfrei Einsparungen bei den Kosten, wobei letztere nur als Zwischenlösung angesehen wird. Der Teich, ohne Sohl- und Wandbefestigung, erfordert eine stets wiederkehrende Räumung, mit Verlandung und Verkrautung muß gerechnet werden.

Für eine langfristige, ausreichende Versorgungssicherheit gehen wir davon aus, daß die Wasserleitung in der Spessartstraße ausgewechselt und mit einem neuen Ringschluß die ausreichend dimensionierte Leitung verlegt werden muß.

Gemeinderat:

Die seitens des Planungsbüros Hufgard, Hösbach vorgeschlagene Variante C wird als Übergangslösung zur Sicherung der Löschwasserversorgung gewählt. Die Gemeinde versucht, eine Teilfläche der Grundstücke Fl.Nr. 458, 461, 466, Gemarkung Unterwestern, zu pachten. Die Erneuerung der Wasserleitungen wird von der Gemeinde angestrebt.

## 2. Abwasserbeseitigung

Stellungnahme des Planungsbüros Hufgard GmbH vom 03.12.97

Das Gewerbegebiet soll generell im Mischsystem entwässert werden. Ein Anschluß an den Fangkanal in der Spessartstraße, gebaut von der Gemeinde Westerngrund, ist möglich. Der Fangkanal ist ausreichend bemessen und kann die zusätzliche Wassermenge aus dem Gewerbegebiet problemlos aufnehmen. Die Schmutzwassermenge aus dem Fangkanal in den Verbandssammler wird geringer.

Durch die geänderten Grundlagen und unter Beachtung der neuen Richtlinien müssen am Fangkanal die Entlastungsleitung und die Zuleitung ausgewechselt und eine mechanische Drossel eingebaut werden.

Trotz Mischsystem ist allerdings nicht vorgesehen, das in einem Graben entlang des Flurweges ankommende Oberflächenwasser mit aufzunehmen. Dieses Oberflächenwasser und ggf. auch das ankommende Wasser aus Teilflächen des Gewerbegebietes sollte direkt, wie bisher auch, zum Vorfluter (Mühlbach) weitergeführt werden. Einzelne Details, ob im offenen Graben oder verrohrt und mit einer Trasse in der Straße, oder ggf. auch in dem privaten Grün der angrenzenden Grundstücke, können zu einem späteren Zeitpunkt geklärt werden.

Stellungnahme des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Kahlgrund, Mömbris

Seitens des Zweckverbandes bestehen keine Bedenken. Das Schreiben des ZAK wird im nachfolgenden noch aufgeführt.

3. Westernbach  
Beachtung der Anregungen und Hinweise.
4. Rothermichbach  
Beachtung der Anregungen im Bereich der Straßenquerung des Rothermichbaches.
5. Oberflächenwasser  
Hinweis auf Oberflächenwasser ist in der Legende enthalten. Die weiteren Anregungen und Hinweise sind zu beachten.



17. Kreisfeuerwehrverband, Schreiben v. 25.06.97

Die Achslast und die Fahrzeugabmessungen können von den geplanten Straßen aufgenommen werden. Der Wendekreis wurde jedoch mit Rücksicht auf das hängige Gelände und den Geländeverbrauch auf 12 m reduziert. Ein einmaliges Zurückstoßen ist zumutbar.

Prüfung und Beachtung der Hinweise zur Alarmierung, Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr.

18. Zweckverband Abwasserbeseitigung, Mömbris, Schreiben v. 27.10.97

Seitens des Zweckverbandes bestehen keine Bedenken. Ein Hinweis auf Oberflächenwasser ist in der Legende enthalten.

#### IV. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch.

Der Gemeinderat behandelt die Anregungen und Wünsche am 05.12.97 mit folgendem Ergebnis:

1. Eheleute Ida und Werner Kunkel, Waldstraße 9,  
vertreten durch Rechtsanwälte Feldmann,  
Klug und Partner, Schreiben v. 15.04.97

Allgemein:

Ähnliche Bedenken und Anregungen wurden von Frau Ida Kunkel, Niederschrift vom 03.05.94, bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Ausweisung des Gewerbegebietes vorgebracht. Der Gemeinderat hat dazu Beschlüsse gefaßt und die Bedenken überwiegend zurückgewiesen. Das Landratsamt hat die Entscheidungen des Gemeinderates nicht beanstandet und die Ausweisung des Gewerbegebietes genehmigt. Vorausgegangen ist die Prüfung mehrerer Alternativstandorte für ein Gewerbegebiet, die nicht genehmigungsfähig waren.

zu 1.

a+b Das geplante Gewerbegebiet hat nach der Ausweisung im Flächennutzungsplan zum Rand des allgemeinen Wohngebietes "Kartenblatt" einen Abstand von ca. 80 m, zum nächsten geplanten Wohnhaus ca. 100 m. Zusätzlich einbezogen wurde die bestehende Halle des Tünchergeschäftes auf dem Grundstück Fl.Nr. 453. Ein Handwerksbetrieb wie ein Tünchergeschäft dieser Größe wäre in einem Mischgebiet zulässig. Nachdem in einem Mischgebiet aber auch gewerbeunabhängige Wohnungen erlaubt sind, wird vorgeschlagen, ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem schalltechnischen Orientierungswert eines Mischgebietes festzusetzen. Auf diese Weise kann sich kein Gewerbebetrieb mit einem höheren Störungsgrad ansiedeln oder eine Wohnbebauung, die zu Problemen mit dem geplanten Gewerbegebiet führt. Der Immissionsschutz des Landratsamtes hat übrigens keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben. Durch die Zwischenschaltung des gegliederten Gewerbegebietes wird den Bedenken Rechnung getragen. Das neu geplante Gewerbegebiet

führt nicht zu Beeinträchtigungen des allgemeinen Wohngebietes "Kartenblatt".

zu 2,

3+4 Die Verbesserung der Erschließung wird für die vorhandene Bebauung und das geplante Gewerbegebiet erforderlich. Die Anlieger werden nach der Satzung entsprechend dem Erschließungsvorteil belastet. Der Aufwand wird so gering wie möglich gehalten.

Es ist widersprüchlich, daß auf der einen Seite Lärm- und Geruchsbelästigungen (woher?) befürchtet werden und auf der anderen Seite die geringe Größe des Gewerbegebietes im Verhältnis zum Erschließungsaufwand bemängelt wird.

Das Gewerbegebiet ist in erster Linie für das örtliche Handwerk mit kleinen Betrieben bestimmt und dafür ausreichend. Eine hohe Verkehrsbelastung, besonders aus Richtung Gelnhausen, ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassung:

Den Bedenken wird teilweise durch Zwischenschaltung eines beschränkten Gewerbegebietes (GEb) entsprochen.

2. Rudolf Klein, Klotzenmühle 4, Westerngrund, Schreiben v. 12.03.97  
Stellungnahme des Planungsbüros Hufgard GmbH, vom 02.12.97

Verschiedene Anfragen ergaben, daß weder beim Wasserwirtschaftsamt noch beim Gesundheitsamt Aschaffenburg Unterlagen über die Quelle oder über das vorhandene Wasserreservoir an der Klotzenmühle vorhanden sind. Nach Aussage von Herrn Ottmar Klein wurde etwa 1880 eine Quelle gefaßt und in ein Reservoir eingeleitet. Dieses Auffangbecken wurde nach den ersten Untersuchungen, etwa 1975, auf Anordnung des Gesundheitsamtes ausgebessert und mit einer ordentlichen Brunnenschachtabdeckung versehen. Beide Anwesen an der Klotzenmühle entnehmen aus diesem Wasserreservoir das Trinkwasser, welches nunmehr unter ständiger Kontrolle des Gesundheitsamtes steht und nach dessen Aussage zu keinerlei Bedenken Anlaß gibt.

Sowohl das Gesundheitsamt als auch Herr Ottmar Klein sagen aus, daß keine Verschlechterung der Wasserqualität wie auch keinerlei Trübung nach starken Regenfällen eintritt. Dies spricht für eine hohe Verweildauer des Wassers im Untergrund nach Niederschlagsereignissen. Auch die stete nahezu gleichmäßige Schüttung spricht für ein tieferliegendes Grundwasserstockwerk.

Der Westerngrundbach dürfte auch für das gesamte Grundwasserstockwerk den lokalen Vorfluter darstellen. Deshalb darf angenommen werden, daß die Grundwasserfließrichtung im Bereich Gewerbegebiet und Klotzenmühle etwa der Fließrichtung des Rothermichbaches, also von Ost nach West, gleichzusetzen ist.



Sowohl die Fließrichtung als auch die Mächtigkeit des Erdreiches über dem angesprochenen Grundwasserstock lassen darauf schließen, daß bei den geringen Eingriffen durch das Gewerbegebiet keine Nachteile für die bestehende Trinkwasserversorgung der Anlieger der Klotzenmühle zu befürchten ist. Eine Verschlechterung des Trinkwassers wird nicht erwartet.

## V. Öffentliche Auslegung

In der Sitzung am 13.02.98 hat der Gemeinderat den Bebauungs- und Grünordnungsplanentwurf "Gewerbegebiet Kreuz" i.d.F. vom 10.12.97 nebst Begründung gebilligt.

Die öffentliche Auslegung wurde daraufhin durchgeführt.

Da den zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange die Mitteilung über die öffentliche Auslegung nicht mehr rechtzeitig gem. den gesetzlichen Fristen zugestellt werden konnte, wurde aus Gründen der Rechtssicherheit die öffentliche Auslegung vom 06.04.98 bis einschl. 06.05.98 wiederholt.

Der überarbeitete Bebauungs- und Grünordnungsplanentwurf "Gewerbegebiet Kreuz" i.d.F. vom 10.12.97 sowie der Entwurf der Begründung lagen deshalb nochmals in der Zeit vom 15.06.98 bis einschließlich 15.07.98 öffentlich aus. Der Gemeinderat behandelt die Bedenken und Anregungen am 31.07.98 mit folgendem Ergebnis:

### I. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

- 1.1 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Schreiben v. 09.06.98  
Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes zu den noch durchzuführenden Überprüfungen im Schreiben vom 15.05.97 wird zur Kenntnis genommen.
- 1.2 Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt Schreiben v. 09.06.98  
Gegen den öffentlich ausliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan i.d.F. vom 10.12.97 werden aus städtebaulicher und bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken vorgetragen.
- 1.3 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Schreiben v. 15.06.98  
Die Meldepflicht von Bodenfunden wird als Hinweis in die Legende aufgenommen.
- 1.4 Gemeinde Kleinkahl Beschuß vom 16.06.98  
Zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Kreuz" der Gemeinde Westerngrund werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.
- 1.5 Amt für Landwirtschaft und Ernährung Schreiben v. 24.06.98  
Gegen den ausliegenden Entwurf des o.a. Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der aktuellen Fassung bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Fachplanungen der Landwirtschaftsverwaltung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

- 1.6 Landratsamt - Immissionsschutz und Naturschutz Schreiben v. 02.07.98  
Ergänzend zur Stellungnahme vom 09.06.98 wird mitgeteilt, daß aus Sicht des Naturschutzes und des Immissionsschutzes ebenfalls keine Bedenken bestehen. Um Mißverständnissen vorzubeugen wird empfohlen, in der Zusammenfassung in Ziff. IV.1 anstelle des Begriffs "beschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>b</sub>)" aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Da dieser Begriff in der Begründung unter der Zusammenfassung der seitens der Träger öffentlicher Belange und Bürger vorgebrachten Bedenken und Anregungen während der Bürgerbeteiligung und TÖB-Beteiligung erscheint, und der Festsetzung zum damaligen Zeitpunkt entspricht, wird seitens der Verwaltung die Auffassung vertreten, daß dieser Begriff beibehalten werden muß.

Gemeinderat:

Die Begriffsänderung wird aus vorgenannten Gründen nicht vorgenommen.

- 1.7 Regionaler Planungsverband Schreiben v. 10.07.98  
Vorliegender Bebauungsplanentwurf wurde nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Anregungen oder Einwendungen haben sich dabei nicht ergeben.  
Da seitens der übrigen am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange keine Einwände vorgebracht, bzw. diese bereits während der TÖB-Beteiligung entsprechend gewürdigt und inzwischen eingearbeitet wurden, kann davon ausgegangen werden, daß die wahrzunehmenden öffentlichen Belange ausreichend berücksichtigt sind.

II. Bedenken und Anregungen der Bürger

- 2.1 Eheleute Ida und Werner Kunkel, Waldstr. 9, Westerngrund Telefax v. 06.05.98  
Schreiben v. 14.07.98  
Die Einwendung aus der Bürgerbeteiligung der Eheleute Ida und Werner Kunkel, welche nun in vollem Umfang erneut vorgebracht werden, wurden in der Sitzung am 05.12.97 ausreichend abgewägt.  
Da sich diesbezüglich keine neuen Gesichtspunkte ergeben haben, wird deshalb auf diese Abwägung verwiesen.  
Bezüglich des Verkehrswertverlustes ist festzustellen, daß der amtliche Bodenrichtwert für Baugrundstücke keine Differenzierung nach Lage vornimmt.  
Zur Erläuterung wird ausgeführt, daß der Bodenrichtwert aufgrund der Verkaufspreise von sämtlichen Baugrundstücken ermittelt wird. Der Verkaufswert jedes einzelnen Grundstückes ist letztendlich Verhandlungssache.  
Den Einwendungen der Eheleute Kunkel wird aus vorgenannten Gründen nicht stattgegeben. Es wird auf die Abwägung in der Sitzung am 05.12.97 verwiesen.



2.2 Eheleute Anne und Alfred Büttner

Spessartstraße 3, Westerngrund

Schreiben v. 27.07.98

Die Einwendungen der Eheleute Büttner wurden außerhalb der Auslegungsfrist schriftlich vorgebracht.

Wie jedoch aus der Niederschrift hervorgeht, wurden die Bedenken vor der Auslegungsfrist gegenüber der Gemeinde mitgeteilt und waren somit der Gemeinde bekannt.

Die derzeit vorhandenen baulichen Gegebenheiten (Park-, Zufahrtsfläche, Müllcontainer) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 453 genießen Bestandsschutz. Eine Änderung bzw. Umwidmung ist zur Sicherung des baulichen Bestandes somit nicht notwendig.

Die Festsetzungen an diesem Grundstück sollen lediglich Änderungen ausschließen, welche sich in Art und Umfang nicht an dem neu entstehenden Gewerbegebiet orientieren würden.

Da die derzeitigen baulichen Gegebenheiten (Park-, Zufahrtsfläche, Müllcontainer) Bestandsschutz genießen, wird keine Umwidmung der Flächen vorgenommen.

Aufgrund der vorangehenden Beschlüsse ist eine Überarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Kreuz" nebst Begründung nicht notwendig.

VI. Satzungsbeschluß

1. Der Gemeinderat Westerngrund beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 08.12.86 (BGBl. I 2253) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Neufassung vom 10.08.90 (GVBl. S. 268) den Bebauungs- und Grünordnungsplanentwurf "Gewerbegebiet Kreuz" i.d.F. vom 17.03.97/10.12.97 bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung hierzu, als Satzung.
2. Das Bauatelier Schöffner wird beauftragt, 7 colorierte Ausfertigungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanentwurfes "Gewerbegebiet Kreuz" nebst Begründung anzufertigen und der Verwaltung für das Anzeigeverfahren vorzulegen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Kreuz" gem. § 11 BauGB anzuzeigen.

Aufgestellt:  
Architekten  
Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schöffner  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

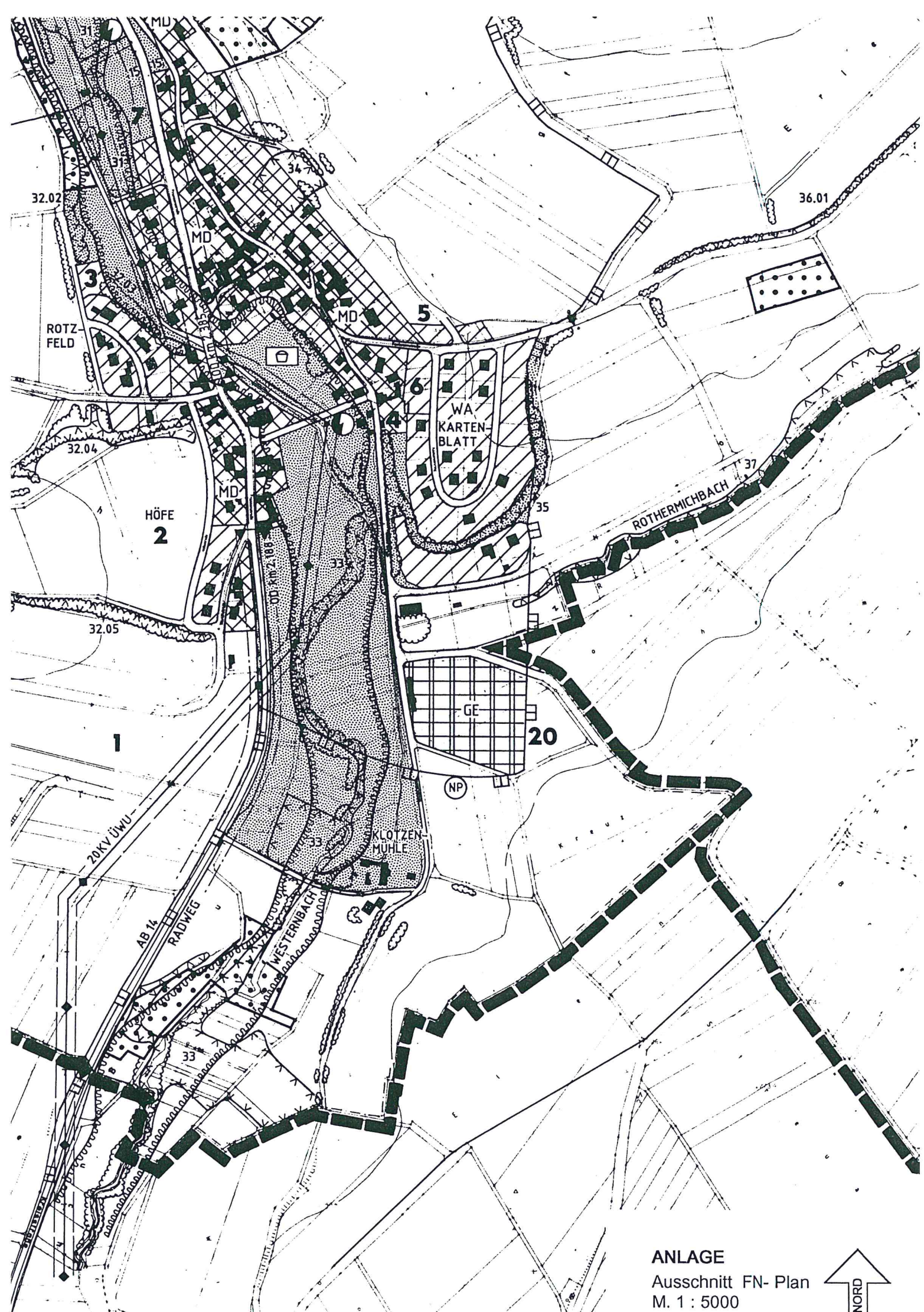
Aschaffenburg, 17.03.1997  
ergänzt, 10.12.1997  
ergänzt, 31.08.1998

Anerkannt:

Gemeinde Westerngrund, 6. Okt. 1998

*Kaumann*





**ANLAGE**

Ausschnitt FN-Plan  
M. 1 : 5000

