

MARKT SCHÖLLKRIPPEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN ÄNDERUNG 9 - AN DER HOHLE

BEGRÜNDUNG

Ausgearbeitet:

Bauatelier

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

Dipl. - Ing. Wolfgang Schöffner, Architekt

Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Telefon 06021/424101, Fax. 06021/450323

E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 12.03.2013

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
A. Anlass und Erfordernis der Planung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Änderungsbereiches	3
D. Art und Umfang der Änderung	4
E. Ziele der Änderung	4
F. Ver- und Entsorgung	4
G. Immissionsschutz	4
H. Umweltbericht	5
VERFAHREN	
I. Der Marktgemeinderat beschließt in der Sitzung am 03.04.2012 die Änderung 9 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan von „Grünfläche“ in „Allgemeines Wohngebiet“ als Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Hohle“.	7
II. Der Marktgemeinderat billigt in der Sitzung am 07.08.2012 den Planentwurf und ordnet das weitere Verfahren an.	7
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.09.2012 bis 16.10.2012.	7
IV. Der Marktgemeinderat behandelt am 20.11.2012 die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und fasst Beschlüsse. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sind durchzuführen.	7
V. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.04.2013 bis 21.05.2013.	7
VI. Der Marktgemeinderat behandelt am 05.06.2013 die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden. Feststellungsbeschluss.	7
Anlagen	
1. Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 03.04.2012	
2. Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 07.08.2012	
3. Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 20.11.2012	
4. Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 05.06.2013	

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Es besteht ein Bedarf an Bauplätzen, die günstig zum Ortskern mit den öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus und Sozialeinrichtungen im „Sackhaus“ sowie Banken und Einkaufsmöglichkeiten liegen.

Andererseits wird die Nähe zur Schule, Kinderkrippe und Kindergarten gesucht.

Ideal sind Grundstücke, die alle genannten Einrichtungen in fußläufiger Entfernung bieten.

Der Markt konnte Grundstücke mit diesen Voraussetzungen erwerben, die für junge Familien und ältere Bürger gut geeignet sind. Das Pflegeheim und die Sport- und Freizeitanlagen befinden sich im östlichen Anschluss.

Die kleine Baufläche ist keine Konkurrenz für den Verkauf erschlossener privater Grundstücke, sondern ein Anreiz zur baulichen Entwicklung nahe des Ortskerns.

Voraussetzung für die Verwirklichung der Planung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan von der dargestellten Grünfläche in Allgemeines Wohngebiet und die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Änderung 4 mit den weiteren Änderungen.
2. Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 03.04.2012 zur Änderung 9 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan „An der Hohle“.

C. LAGE, ABGRENZUNG UND BESCHAFFENHEIT DES ÄNDERUNGSBEREICHES

1. Lage
Östlich der Ortsmitte – Entfernung zum Rathaus etwa 200 m, angrenzend an das Pflegeheim BeneVit, Haus Lindenhof und an die Schmerzhohle. Entfernung zur Grund- und Hauptschule etwa 250 m und zum Kindergarten an der Holzgasse etwa 300 m.
2. Abgrenzung
Nordosten - das Tal des Höllenbaches,
Südosten - das Pflegeheim,
Südwesten - einbezogen die Schmerzhohle,
Nordwesten - bebaute Grundstücke „An der Hohle“.
3. Beschaffenheit
Von der Böschungskrone der Schmerzhohle nach Nordosten bis zum Böschungsfuß am Übergang zum Höllental fallendes Hanggelände.
Eine Böschung im Südosten begrenzt entlang der Verkehrsfläche im Rücken des Pflegeheimes die Baufläche.
Gehölzbestände befinden sich am Übergang zur Schmerzhohle, auf Teilflächen der Böschung zum Höllental und auf der Böschung zur Verkehrsfläche am Pflegeheim.

D. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG

Änderung der Nutzung von Grünfläche in Allgemeines Wohngebiet
Flächengröße der Änderung 0,48 ha.

E. ZIELE DER PLANUNG

- Schaffung einer kleinen Baufläche, die nahe der öffentlichen Einrichtungen für alle Altersklassen liegt
- Vermeidung von Eingriffen in den Gehölzbestand des Landschaftsbestandteils „Schmerhohle“
- Eingrünung der Böschungen besonders am Übergang zum Höllental
- Sparsame Erschließung
- Einfügung der Bebauung in das Hanggelände
- Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes
- Beachtung des Ergebnisses der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP- bei Vollzug des Bebauungsplanes.

F. VER- UND ENTSORGUNG

Grundlage für die Entwässerung ist die Genehmigungsplanung des Ingenieurbüros FKS – Beratende Ingenieure, die im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren erstellt wurde.

Die Wasserversorgung wird gesichert über eine Stichleitung in der Feuerwehrezufahrt und weiter in der neuen Stichstraße.

G. IMMISSIONSSCHUTZ

Emittierende Anlagen

Nordöstlich des Plangebietes, angrenzend an das Seniorenpflegeheim, befindet sich eine Fläche für den Gemeinbedarf.

Die Fläche nahe der Häfner-Ohnhaus-Straße wird 2 x jährlich für den Markusmarkt und den Michaelimarkt sowie 1 x für ein weiteres Fest genutzt.

H. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Grünfläche“ dargestellt. Grund für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung. Dafür muss die derzeit dort vorgesehene Nutzung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO geändert werden.

1.2 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachplanungen

Der geschützte Landschaftsbestandteil „Schmerhohle“ liegt entlang der Straße „An der Hohle“ am südwestlichen Rand des Planbereiches.

2. Auswirkungsprognose

2.1 Bestandsaufnahme

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine ehemalige Streuobstwiese. Die Böschung zum Höllenbach ist teilweise stark verbuscht und es befinden sich dort ältere Laubbäume.

Auf der steilen Böschung zu der Schmerhohle dominieren große und alte Robinien. Entlang der Feuerwehrezufahrt zu dem Pflegeheim wird das Grundstück von größtenteils jungen Robinien auf der Böschung gesäumt.

2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

a. Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird von dem Planungsvorhaben und dem daraus resultierenden Zufahrtsverkehr nur gering berührt, da es sich um ein sehr kleines Baugebiet handelt.

b. Schutzgüter Arten und Lebensräume

Das geplante Baugebiet schließt an vorhandene Baufläche an, so dass sich die nachgewiesenen und potentiell zu erwartenden Tierarten an den Eingriff anpassen. In der Umgebung bietet sich ausreichend Ersatzlebensraum.

c. Schutzgüter Boden und Wasser

Durch die Erschließung und die Bebauung wird Boden versiegelt und der Versickerung entzogen.

d. Schutzgüter Klima und Luft

Keine negativen Auswirkungen.

e. Schutzgut Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild ist betroffen, da in den Bewuchs auf der Böschung zum Höllenbach eingegriffen wird.

f. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von dem Planungsvorhaben nicht betroffen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die weitere Entwicklung ohne die Durchführung der Planung würde am heutigen Umweltzustand voraussichtlich wenig ändern, da keine nennenswerten Nutzungsänderungen zu erwarten sind.

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

Im Flächennutzungsplan werden keine Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden der Ausgleichsbedarf ermittelt und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das geplante Baugebiet schließt an die vorhandene Bebauung an. Standortalternativen werden nicht betrachtet.

5. Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist, ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht möglich. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist ein Monitoring sinnvoll.

6. Zusammenfassung

Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorliegenden Planung betreffen vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser, Arten und Lebensräume sowie das Landschaftsbild.

Minderungen der Eingriffsschwere erfolgen durch Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan und durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

VERFAHREN

- I. 03.04.2012
Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung 9 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.
- II. 07.08.2012
Der Marktgemeinderat billigt den Planentwurf in der Fassung vom 31.07.2012 und beauftragt die Verwaltung, das weitere Verfahren durchzuführen.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates ist Anlage 2 der Begründung.
- III. 17.09.2012 bis 16.10.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
- IV. 20.11.2012
Der Marktgemeinderat behandelt die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und fasst Beschlüsse.
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind durchzuführen.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates ist Anlage 3 der Begründung.
- V. 18.04.2013 bis 21.05.2013
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- VI. 05.06.2013
Der Marktgemeinderat behandelt die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und fasst den Feststellungsbeschluss.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates ist Anlage 4 der Begründung.

Ausgearbeitet:

Anerkannt.

Buatelier

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

Aschaffenburg, 31.07.2012
ergänzt, 20.08.2012
ergänzt, 12.03.2013
ergänzt, 12.06.2013

Schöllkrippen,

Markt Schöllkrippen

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 03.04.2012

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 7

Flächennutzungsplan 9. Änderung "An der Hohle" - Änderungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Markt Schöllkrippen plant die Neuausweisung eines Neubaugebiets im Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 1408 und 1411, unterhalb des Altenpflegeheims „Lindenhof“. Der aktuelle rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Marktes Schöllkrippen stellt für die beiden relevanten Grundstücke eine Grünfläche dar. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans ohne vorherige oder parallele Änderung des Flächennutzungsplanes nicht möglich, da die planungsrechtliche Grundlage momentan nicht gegeben ist.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Grünfläche durch eine Fläche für ein allgemeines Wohngebiet (WA) ersetzt. Diese Darstellung ist dann Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Hohle“.

Beschluss:

1. Der Flächennutzungsplan wird in den Bereichen der Fl.-Nrn. 1408 und 1411 geändert. Anstelle der Grünfläche wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Das Bauatelier Schöffner wird beauftragt einen Planungsentwurf zur Billigung vorzulegen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	14
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 07.08.2012

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 5

Flächennutzungsplan 9. Änderung "An der Hohle" - Billigung des Planentwurfs

Auch zu diesem Punkt stellt der Bürgermeister den Planentwurf i. d. F. vom 31.07.12 zur 9. Flächennutzungsplanänderung, ausgearbeitet durch das Bauatelier Schöffner, vor.

Da keine Einwände von Seiten des Gemeinderats folgen wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

1. Der Planentwurf i. d. F. vom 31.07.2012 wird gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte durchzuführen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	15
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 20.08.12



Haas



Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 20.11.2012

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 4

Flächennutzungsplan Änderung 9 "An der Hohle" - Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

In der Zeit vom 17.09.2012 – 16.10.2012 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 werden wie folgt beurteilt:

A. *Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange*

Die Reihenfolge entspricht dem Verteiler.

1. Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde/Kreisbaumeisterin,
Fachtechn. Stellungnahme der Kreisbaumeisterin, 01.10.12
Der Markt Schöllkrippen verfolgt mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes die innerörtliche Nachverdichtung und trägt somit dem Ziel des Baugesetzbuches Rechnung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Aus städtebaulicher Sicht wird die 9. Änderung mitgetragen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden noch einige Hinweise und Anregungen vorgetragen, die zu beachten sind.

Beurteilung: Kenntnisnahme.

2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde, fachtechn. Stellungnahme, 06.10.12
Aus Sicht des fachlichen Naturschutzes besteht mit der Flächennutzungsplanänderung 9 Einverständnis, wenn die südwestliche Steilböschung der Hohle mit ihrem Baum- und Strauchbewuchs als geschützter Landschaftsbestandteil erkenntlich dargestellt wird.

Beurteilung: Die „Schmerhohle“ wird im Geltungsbereich der Änderung farbig als Grünfläche dargestellt.

3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde,
fachtechn. Stellungnahme, 05.10.12
Keine Einwände.

4. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, 23.10.12
Keine Anmerkungen.
Hinweis auf die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung.

Beurteilung: Nachweis der sicheren Abwasserbeseitigung im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens.

5. Landratsamt – Regionaler Planungsverband, 01.10.12

Keine Anregungen oder Einwendungen.

6. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 12.10.12
Aus fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Hinweis auf die Stellungnahmen zum Bebauungsplan vom 11.10.12.
7. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, 27.07.12
Keine Einwendungen.

Beschluss:

1. Den Beurteilungen des Bauateliers Schöffner wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte durchzuführen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	17
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 28.11.12



Dedio

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 05.06.2013

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 5.1

Flächennutzungsplan Änderung 9 "An der Hohle" - Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; ggf. Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

Während dem Zeitraum vom 18.04.2013 bis 21.05.2013 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen zur 9. Flächennutzungsplanänderung werden zusammengefasst wie folgt beurteilt:

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Beteiligt wurden:

1. Landratsamt – Bauabteilung/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Referat Wasser- und Bodenschutz
5. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
6. Wasserwirtschaftsamt
7. Reg. v. Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde

- 1. Landratsamt Aschaffenburg, Bauaufsichtsbehörde/Kreisbaumeisterin, 16.05.13**

Aus städtebaulicher Sicht werden keine weiteren Anregungen und Hinweise zu der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 12.03.2013 vorgetragen.

- 2. Landratsamt Aschaffenburg, Untere Naturschutzbehörde, 13.05.13**

Aus naturschutzrechtlicher Sicht besteht Einverständnis.

- 3. Landratsamt Aschaffenburg, Untere Immissionsschutzbehörde, 18.04.13**

Keine Einwände aus der Sicht des Immissionsschutzes.

- 4. Landratsamt Aschaffenburg, Ref. Wasser- und Bodenschutz, 27.05.13**

Die Anmerkungen aus dem Schreiben vom 23.10.2012 wurden berücksichtigt.
Hinweis auf die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser), die im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren abgehandelt wurde.

Beurteilung: Der Nachweis der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung wurde in der Genehmigungsplanung zu der Erschließung des Neubaugebietes „An der Hohle“ vom Ingenieurbüro Fernkorn und Klug im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geführt.

5. Landratsamt Aschaffenburg, Regionaler Planungsverband,**14.05.13**

Keine Einwendungen.

6. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,**17.05.13**

Die Anregungen aus der Stellungnahme vom 12.10.2012 wurden weitgehend berücksichtigt. Keine weiteren Hinweise.

Hinweis auf die Stellungnahmen vom 11.10.2012 und 17.05.2013 zum Bebauungsplan „An der Hohle“.

7. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde,**09.04.12**

Keine Einwendungen.

Die Stellungnahmen liegen dem Schreiben bei.

B. Öffentliche Auslegung

Von der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Beschluss:

1. Den Beurteilungen des Bauateliere Schöffner wird zugestimmt.

2. Der Planentwurf zum Flächennutzungsplan – Änderung 9 „An der Hohle“ in der Fassung vom 12.03.2013 mit dazugehöriger Begründung wird festgestellt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Einwender gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu unterrichten und anschließend den festgestellten Flächennutzungsplanentwurf nebst Begründung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Aschaffenburg zur Genehmigung vorzulegen.

Abstimmung:

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

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 12.06.13



Dedio