

**MARKT SCHÖLLKRIPPEN**  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
**DIE AU – 6. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
A. Anlass und Erfordernis der Planung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit der Änderung	3
D. Ziele der Planung	4
E. Nutzung und Größe der Änderung	4
F. Erschließung	4
G. Bebauung	5
H. Bodenordnung	6
I. Grünordnung	6
J. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	6
K. Immissionsschutz	6
L. Umweltbericht	7
<b>VERFAHREN</b>	
I. Änderungsbeschluss	9
II. Billigung der eingearbeiteten Änderungen	9
III. Behandlung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	9
IV. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung	9
V. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung. Beschluss über die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung	9
VI. Behandlung der Stellungnahmen der nochmaligen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der parallelen öffentlichen Auslegung. Der Satzungsbeschluss wird gefasst.	9
<b>Anlagen</b>	
1. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 25.06.07	
2. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 12.11.07	
3. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 14.01.08	
4. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 10.03.08	

## BEGRÜNDUNG

### A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG

Die Gärtnerei Fleckenstein gibt den Betrieb auf. Auf den frei werdenden Flächen bieten sich Möglichkeiten für neue Nutzungen.

Der Markt Schöllkrippen plant seit längerer Zeit eine Verbesserung der Erschließung der Schule – Sport- und Freizeitanlagen zur Entlastung der engen Straßen im Altort. Vorgeesehen war eine Verbindungsstraße von der Vormwalder Straße / AB 19 außerhalb der Grenze der Ortsdurchfahrt am Schützenhaus und dem Sportplatz vorbei zur Häfner-Ohnhaus-Straße.

Eine kürzere und sparsamere Trasse einer Verbindungsstraße bietet die Änderung der Nutzungen der Flächen der Gärtnerei.

Notwendig ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Die Au“.

### B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1.a Der rechtswirksame Flächennutzungsplan.

1.b Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 07.05.07 zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.a Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Die Au“.

2.b Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 26.03.07 zur Änderung des Bebauungsplanes.

### C. LAGE, ABGRENZUNG UND BESCHAFFENHEIT DES ÄNDERUNGSBEREICHES:

1. Lage

Zwischen der Vormwalder Straße / Kreisstraße AB 19 und der „Schmerhohle“.

2. Abgrenzung

Im Norden - Nordgrenze Fl.Nr. 1982 (Gärtnerei), Fl.Nr. 1982/1

Im Osten - Ostgrenze Fl.Nr. 1982/1, 2020/21, 2020/4

Im Süden - Südgrenze Fl.Nr. 2020/4, 2018, 2017, 2015, 1982, Teilfläche Fl.Nr. 2007/3, Einmündungsbogen in die Vormwalder Straße und Sichtfläche

- Erweiterung der Abgrenzung um die Grundstücke Fl.Nr. 2043/14, 2015/7, 2043/13 an der Vormwalder Straße,

Im Westen - Westgrenze der Zufahrt zur Fl.Nr. 2050/121, Fl.Nr. 1982 bis zur „Schmerhohle“.

3. Beschaffenheit des Änderungsplanes

Das Gelände der Gärtnerei Fl.Nr. 1982 und die Grundstücke an der Vormwalder Straße weisen geringe Höhenunterschiede auf. Böschungen bestehen am Westrand, die nach Norden zur Hohle am „Felsenkeller“ höher werden. Hohe Böschungen bis ca. 5 m an der Schmerhohle.

Am Südwestrand der Hohle Baumbestand, der zum Teil abgängig ist.

Die Hohle ist ein geschützter Landschaftsbestandteil, der im Bereich der Querung durch die geplante Verbindungsstraße und entlang der Gärtnerei durch Wegbefestigungen in seinem natürlichen Charakter bis zum vorhandenen Sportplatz verändert wurde. Höhenlage 220 m bis 225 m über NN.

#### D. ZIELE DER PLANUNG

- Planungsrechtliche Sicherung der Verbindungsstraße zur Schule und den Sport- und Freizeitanlagen im Bereich der Änderung.
- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes am Nordrand der Gärtnerei im Abstand zum Gewerbebetrieb Wegmann.
- Beibehaltung des Mischgebietes im Südteil der Gärtnerei einschließlich der Grundstücke an der Vormwalder Straße. Die Entwicklung des Mischgebietes durch gewerbliche Anlagen, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“, wird ermöglicht.

#### E. NUTZUNG UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

MI – Mischgebiet	0,89 ha
WA – allgemeines Wohngebiet	0,19 ha
Verkehrsflächen Straßen	0,14 ha
Grünflächen privat Böschungen an Straßen	<u>0,05 ha</u>
Gesamtfläche der Änderung	1,27 ha

#### F. ERSCHLIESSUNG

##### I. Straße und Wege

###### 1. Straßen

Teilflächen der geplanten Verbindungsstraße zur Schule und den Sport- und Freizeitanlagen von der Vormwalder Straße / Kreisstraße AB bis zum Rand der „Schmerhohle“.

Stichstraße mit Wendeanlage zur Erschließung des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes.

###### 2. Wege

Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft am Ostrand ein Fußweg und weiter als Treppenweg bis zum Schmerhohlenweg.

##### II. Straßen und Wege, Breite, Längen, Flächen

Bezeichnung	Breite m	Länge m	Fläche m <sup>2</sup> mit Ausrundungen
Verbindungsstraße	7,50, davon 1,50 Gehweg	118	900
Stichstraße	5,50 Mischverkehr	50	285
Wendeanlage	13,0	13	170
Parkplatzstreifen	2,50	18	45
Verkehrsfläche gesamt			1400

III. Abwasserbeseitigung

Die vorhandene Bebauung an der Vormwalder Straße ist an den vorhandenen Kanal angeschlossen.

Im Zusammenhang für die Tiefbauplanung der geplanten Verbindungsstraße ist zu klären, wie die Abwasserbeseitigung der Bauflächen beiderseits der geplanten Stichstraße erfolgt.

Das Abwasser wird zur Kläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Kahlgrund in Mömbris abgeleitet.

IV. Niederschlagswasser

Die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet wird in den Höllenbach erfolgen. Der Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund wird in Abstimmung mit dem beauftragten Planungsbüro Schwab die erforderlichen Planunterlagen bis Ende 2008 vorlegen.

V. Wasserversorgung

Gemeindliche Wasserversorgungsanlage aus den Tiefbrunnen 1 + 2.

Hochbehälter in Schöllkrippen alt 500 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen.

Wasserspiegel 225 m über NN.

Hochbehälter in Schöllkrippen neu 1100 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen.

Wasserspiegel 282,44 m über NN. Errichtung im Jahre 1998.

Höchste Lage im Plangebiet ca. 225 m über NN.

Der Anschluss der Bauflächen beiderseits der geplanten Stichstraße ist bei der Tiefbauplanung festzulegen.

V. Stromversorgung

E-ON Bayern GmbH.

VI. Gasversorgung

Festlegung im Rahmen der Tiefbauplanung nach Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen.

VII. Müllbeseitigung

Zur Deponie des Landkreises.

G. BEBAUUNG

Abbruch der Gewächshäuser und Anlagen der Gärtnerei

a. Geplante Bebauung

1. Im Mischgebiet Bebauung mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss als Höchstgrenze, Dächer mit 0° - 40° Neigung, Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Bsp.: Erweiterung der Firma Wegmann, Kisten und Paletten und einer kleinen Gärtnerei auf Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 1982 (Freiland).

2. Im allgemeinen Wohngebiet

4 Einzelhäuser mit der Bauform 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss als Höchstgrenze, Satteldach 32° - 40°, Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände.

b. Vorhandene Bebauung

5 Wohnhäuser mit 1 und 2 Vollgeschossen und überwiegend Steildächern, Betriebsgebäude der Firma Wegmann auf den Grundstücken Fl.Nr. 2017, 2018, 2019, 2020/4, 2020/21.

H. BODENORDNUNG

Angestrebt wird die Regelung einer Flächenverteilung zwischen den Grundstückseignern und der Marktgemeinde.

I. GRÜNORDNUNG

Siehe Festsetzungen im Grünordnungsplan

- Freiflächengestaltungsplan
- Stellflächen
- Einfriedungen
- Gehölzbestand
- Pflanzgebot Hausbaum
- Baumbepflanzung in der Nähe von Versorgungsleitungen
- Pflanzbeispiele
- Nadelgehölze.

J. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Das Grundstück der Gärtnerei Fl.Nr. 1982 ist zum größten Teil durch Gewächshäuser und betriebliche Anlagen überbaut. Durch die Änderung des Bebauungsplanes mit einer Grundflächenzahl von 0.4 wird die bebaute und versiegelte Fläche auch unter Einschluss der Verbindungsstraße nicht größer als im gegenwärtigen Zustand. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

K. IMMISSIONSSCHUTZ

Emittierende Anlagen

1. Die Vormwalder Straße - Kreisstraße AB 19 im Ortsbereich.

Für die Berechnung des Beurteilungspegels wurde die Verkehrsmenge der Zählung aus dem Jahr 2000 herangezogen. Die Zählung 2005 DTV 1284 Kfz/24h; davon 1198 PKW, 86 Güterverkehr; davon 54 Schwerverkehr, erfolgte während der Sperrung der Staatsstraße 2309 durch eine Baustelle, in der die Kreisstraße zur Umleitungsstrecke über Vormwald genutzt wurde. Die große Erhöhung des Fahrzeugverkehrs entspricht deshalb nicht der üblichen Steigerung der Verkehrsmenge.

Ermittlung des schalltechnischen Beurteilungspegels nach DIN 18005.

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	Kreisstraße AB 19	
		tags	nachts
	DTV 2000 Kfz/24h	946	
	DTV 2015 = (DTV 2000 x 1,11)	1050	
1	Umrechnungsfaktor nach Tab. 4	0,06	0,008
2	$M$ Kfz/h	63	8
3	LKW-Anteil $p$ %	4,4	
4	$L_{m25}$ dB	56,6	47,7
5	$\Delta L_{str}$ 7% dB	1,2	
6	$\Delta L_{str}$ Asphaltbeton dB	- 0,5	
7	$\Delta L_v$ 50 km dB	- 4,9	
8	$\Delta L_v$ dB	0	
9	$L_{wr}$ dB	52,8	43,5
10	$\Delta s.l$ 7m dB	6,8	
11		59,6	50,3

Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiet von 60 dB tags und 50 dB nachts für Verkehrslärm wird für die bestehende Bebauung in 7 m Abstand zur Kreisstraße eingehalten.

2. Die geplante Verbindungsstraße zu den Schule - Sport- und Freizeitanlagen wird eine geringere Verkehrsbelastung erhalten als die Kreisstraße/Vormwalder Straße, deren Beurteilungspegel den Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet unterschreitet.
3. Die Firma Wegmann Kisten- und Palettenherstellung.

## L. UMWELTBERICHT

### 1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

#### 1.1 Inhalt

Änderung des Bebauungsplanes „Die Au“ im Bereich der Gärtnerei Fleckenstein Fl.Nr. 1982, die den Betrieb aufgibt und der nach Süden angrenzenden Grundstücke bis zur Vormwalder Straße.

Einplanung einer Verbindungsstraße von der Vormwalder Straße zur Schule und den Sport- und Freizeitanlagen.

Flächengröße der Änderung 1,27 ha.

#### 1.2 Ziele der Planung

- Planungsrechtliche Sicherung der Verbindungsstraße zur Schule und den Sport- und Freizeitanlagen im Bereich der Änderung.
- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes am Nordrand der Gärtnerei im Abstand zum Gewerbebetrieb Wegmann.
- Beibehaltung des Mischgebiets im Südteil der Gärtnerei einschließlich der Grundstücke an der Vormwalder Straße.  
Die Entwicklung des Mischgebietes durch gewerbliche Anlagen, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“, wird ermöglicht.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung

#### 2.1 Den größten Teil der Änderung nimmt im Norden bis zur Schmerhohle die Gärtnerei Fleckenstein ein, im Süden bis zur Vormwalder Straße hat die Firma Wegmann die größten Flächenanteile.

Baumbestand an der Böschung der Hohle, Böschungen am Westrand des Gärtnerreigeländes. Die Flächen der Gärtnerei weisen nur geringe Höhenunterschiede auf.

#### 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

Nutzung der Gewerbebrache, die durch die Aufgabe der Gärtnerei entsteht.

Planung einer Bauzeile mit Wohnhäusern in einem allgemeinen Wohngebiet am Nordrand oberhalb der Hohle.

Beibehaltung des Mischgebietes südlich davon.

Das Mischgebiet zwischen der Firma Wegmann und dem allgemeinen Wohngebiet dient als Pufferzone.

Verbesserung der Erschließung der Schule - Sport und Freizeitanlagen und Entlastung der Straßen im Altort.

- 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.  
Entstehung einer Gewerbebrache auf dem Grundstück der Gärtnerei. Der bestehende Bebauungsplan enthält keine Zielvorstellungen über die künftige Entwicklung der Flächen, weil die Aufgabe der Gärtnerei nicht vorhersehbar war. Der Plan sicherte den Baubestand. Die Möglichkeit einer kürzeren Verbindungsstraße zu den öffentlichen Einrichtungen „Schule – Sport – Freizeitflächen“ war nicht gegeben.
3. Geplant Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.
- a. Nachteilige Auswirkungen entstehen durch die Planänderung nicht. Durch die Gliederung des Änderungsbereiches in Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet wird eine Pufferzone zwischen den gewerblichen Anlagen und dem Wohnen im Mischgebiet und der ausschließlichen Wohnnutzung gebildet.
- b. Die geplante Verbindungsstraße zu den Schule – Sport – und Freizeitanlagen wird eine geringere Verkehrsbelastung erhalten als die Kreisstraße/Vormwalderstraße, deren Beurteilungspegel die Orientierungswerte des allgemeinen Wohngebietes unterschreiten.
4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.  
Die Planänderung ist die beste Möglichkeit zur Weiterentwicklung der Flächen. Durch weiträumige Baugrenzen im Mischgebiet besteht ein Spielraum für die Nutzung.
5. Maßnahmen zur Überwachung des Plangebietes – Monitoring  
Einhaltung der Festsetzungen der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.
6. Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Änderungsplanung.
- 6.1 Schutzgut Klima und Luft  
Keine nachteilige Veränderung.
- 6.2 Schutzgut Boden  
Die Verdichtung und Versiegelung des Bodens im Bestand und durch die Änderung sind etwa gleich.
- 6.3 Schutzgut Wasser  
Keine Veränderungen der Grundwasserverhältnisse.
- 6.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen  
Keine Einschränkung des Lebensraumes der Tiere.
- 6.5 Schutzgut Landschaft  
Die Veränderung des Landschaftsbildes ist nicht nachteilig.
- 6.6 Schutzgut Mensch  
Keine gravierenden Umweltauswirkungen.
7. Zusammenfassung  
Die Schutzgüter sind in geringem Umfang betroffen.

## VERFAHREN

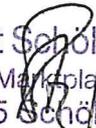
- I. 26.03.2007  
Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Die Au“.
- II. 16.04.2007  
Der Marktgemeinderat billigt die eingearbeiteten Änderungen des Bebauungsplanes „Die Au“ – 6. Änderung.
- III. 25.06.2007  
Der Marktgemeinderat behandelt die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und fasst Beschlüsse.  
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates wird als Anlage 1 der Begründung beigefügt.  
Im Nachgang wurde die Stellungnahme der Kreistiefbauverwaltung vom 28.06.07 abgegeben. Es besteht grundsätzlich Einverständnis.
- IV. 12.11.2007  
Der Marktgemeinderat behandelt die Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung.  
Die erneute öffentliche Auslegung erfolgt, weil der Geltungsbereich im Süden an der Vormwalder Straße um 3 Flurstücke erweitert wird.  
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates wird als Anlage 2 der Begründung beigefügt.
- V. 14.01.2008  
Der Marktgemeinderat behandelt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie das Ergebnis der öffentlichen Auslegung.  
Beschlossen wird die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung wegen der Änderung der Grund- und Geschossflächenzahl.  
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates wird als Anlage 3 der Begründung beigefügt.
- VI. 10.03.2008  
Der Marktgemeinderat behandelt das Ergebnis der nochmaligen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der parallelen öffentlichen Auslegung. Der Satzungsbeschluss wird gefasst.  
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates wird als Anlage 4 der Begründung beigefügt.

Aufgestellt:

Architekt  
Dipl.Ing. Wolfgang Schäffner  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Tel. 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 03.05.2007  
ergänzt, 26.06.2007  
ergänzt, 12.11.2007  
ergänzt, 17.01.2008  
ergänzt, 11.03.2008

Anerkannt:

Markt Schöllkrippen  
Marktplatz 1  
63825 Schöllkrippen

Schöllkrippen, 03. APR. 2008

**AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT DER SITZUNG DES  
MARKTGEMEINDERATES AM 25.06.2007**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan „Die Au“ – 6. Änderun  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

**A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

**1. Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde, 20.06.07**

Anschreiben mit Stellungnahmen.

**1.1 Fachtechn. Stellungnahme Kreisbaumeisterin, 20.06.07**

Die Festsetzung Flachdächer im Mischgebiet von 0° - 32° ist auf ihre Logik zu überprüfen.

**Beurteilung:**

Die Bezeichnung „Flachdächer“ von 0° - 32° ist unlogisch. Die Festsetzung wird geändert: „Im Mischgebiet sind Dächer mit einer Neigung von 0° - 40° zulässig.“ Die Erhöhung auf 40° wird angeregt, wenn im Mischgebiet Wohnhäuser mit Gauben beantragt werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Erhöhung der Dachneigung im Mischgebiet auf 40 Grad um die Errichtung von Gauben zu ermöglichen.

**1.2 Fachtechn. Stellungnahme untere  
Naturschutzbehörde, 18.06.07**

„Am 25.05.07 fand eine Vorbesprechung statt.

- a. Aus der Sicht des Naturschutzes wird Wert auf die Erhaltung des Gehölzbestandes der Schmerzhohle gelegt, insbesondere des Traufbereiches der großen Bäume. Der Kronenbereich der Eichen darf nicht massiv eingekürzt werden zugunsten der Verkehrssicherheit bzw. Häuser. Der Abstand der 4 Häuser ist so zu wählen, dass auch im Zuge der Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen oder Beschädigungen der Gehölze der Hohle erfolgen. Die Baugrenze ist auf mind. 5 m ab Kronentraufbereich der Bäume festzusetzen.
- b. Die neuen Böschungen sind als Grünzug dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der vorhandene Bestand/Gehölze ist im Mischgebiet und neuen Wohngebiet zu erhalten.“

**Beurteilung:**

- a. Der Kronenbereich der Eichen wurde dargestellt. Der Abstand der Baugrenze im WA-Gebiet zur Grundstücksgrenze beträgt mindestens 5 m. Der Abstand von 5 m vom Kronenbereich ist nur erreichbar, wenn die Baugrenze zurückgenommen wird (siehe Ausführungen zu C.).

- b. Die Bepflanzung der neuen Böschungen wurde im Plan dargestellt. Die Festsetzungen werden ergänzt, dass eine dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auszuführen ist. Die Erhaltung des Gehölzbestandes wurde festgesetzt.

### **1.3 Fachtechn. Stellungnahme untere Immissionsschutzbehörde,**

**19.06.07**

- a. „Die Aussage in der Nr. 3 des Umweltberichts, wonach nachteilige Auswirkungen durch die Planung nicht entstehen, sollte überarbeitet werden, denn durch die neue Verbindungsstraße zwischen Vormwalder Straße und Häfner-Ohnhaus-Straße wird es längs der Straße bei der Bebauung im Mischgebiet zu höheren Verkehrslärmimmissionen kommen als bisher.
- b. In der Begründung des Bebauungsplanes ist unter K.1 die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße AB 19 enthalten. Im Umweltbericht sollte nicht nur wie oben aufgeführt wegen der vorhandenen Bebauung, sondern auch wegen den geplanten WA-Flächen längs der neuen Straße zusätzlich auf die Verkehrslärmimmissionen des geplanten Verkehrsweges eingegangen werden.“

#### **Beurteilung:**

- a. Bei der geplanten Verbindungsstraße handelt es sich um eine Ortsstraße, deren Verkehrsbelastung sich noch nicht ermitteln lässt (siehe auch Stellungnahme und Beurteilung zum Änderungsplan „Schule-Sport Freizeit anlagen“). Die Ermittlung des schalltechnischen Beurteilungspegels (S. 6 + 9 der Begründung) der Vormwalder Straße/Kreisstraße AB 19 hat ergeben, dass in 7 m Abstand der Orientierungswert eingehalten wird. Es ist anzunehmen, dass die geplante Verbindungsstraße eine geringere Verkehrsbelastung aufzunehmen hat. (Die Ermittlung des Beurteilungspegels für Ortsstraßen ist grundsätzlich infrage zu stellen). Der Umweltbericht wird durch die Beurteilung ergänzt.
- b. Die Lärmimmissionen auf das allgemeine Wohngebiet durch die geplante Verbindungsstraße sind, wie unter a. beschrieben, zu beurteilen. Die Immissionen durch den Verkehr auf der geplanten Verbindungsstraße sind im WA-Gebiet hinzunehmen.

#### **4. Landratsamt, Kreistiefbauverwaltung**

Die Stellungnahme steht noch aus.

## **5. Landratsamt, Referat Wasser- und Bodenschutz, 19.06.07**

### **Anmerkungen:**

Nach den Hinweisen im Bebauungsplan erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Anfallende Niederschlagswässer sollen aufgefangen und als Brauchwasser genutzt werden. Das Überlaufwasser ist in den Untergrund zu versickern bzw. Überlauf der Zisternen an die Regenwasserkanalisation. Es ist aufzuzeigen, ob die Regenwasserkanalisation ausreichend bemessen ist bzw. welche Änderungen sich hierdurch ergeben.

Weiter ist noch das Wort „punktuell“ durch „möglichst flächenhaft“ zu ändern.

### **Beurteilung:**

Überprüfung der Regenwasserkanalisation.

Das Wort „punktuell“ wird durch „möglichst flächenhaft“ ersetzt.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Überprüfung der Regenwasserkanalisation durch das Büro Schwab auch im Hinblick auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes.

## **6. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg**

1. „Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan ist die vorhandene Bebauung an der Vormwalder Straße an den bestehenden Kanal angeschlossen. Wie die Abwasserbeseitigung der Bauflächen beiderseits der geplanten Stichstraße zukünftig erfolgt, soll noch im Zuge der Tiefbauplanung geklärt werden.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan ist unter dem Punkt „Entwässerung“ jedoch aufgeführt, dass diese im Trennsystem erfolgt. Demnach darf anfallendes Niederschlagswasser nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet, sondern soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken in Zisternen aufgefangen werden. Die Anbindung des Überlaufs an die Regenwasserkanalisation wird zugelassen.

Nach hiesiger Aktenlage wurde die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet, welches im Trennverfahren entwässert, seinerzeit mit dem Wasserrechtsbescheid vom 22.11.1982 als Einleitung E 25 genehmigt und bis zum 31.12.2001 befristet. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde mit Bescheid vom 01.12.2006 bis Ende 2009 mit der Auflage, dass der Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund bis Ende 2008 entsprechende Planunterlagen vorlegt, neu erteilt.“

### **Beurteilung:**

Kenntnisnahme und Beachtung.

2. „Im Zuge der Bebauungsplanänderung erfolgt innerhalb des Mischgebietes eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6. Inwieweit die vorhandenen Regenwasserkanäle für die vollständige Ableitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ausreichend sind, geht aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor und ist im Zuge der weiteren Planungen noch zu prüfen. Ferner ist aufzuzeigen, inwieweit die zukünftig abzuleitenden Abflüsse noch den genehmigten Einleitungsmengen in den Flutgraben bzw. den Höllenbach entsprechen.

Ggf. wird hierfür eine Tektur der wasserrechtlichen Erlaubnis notwendig. Um eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten, ist die Tiefbauplanung aus fachlicher Sicht bereits im Zuge der weiteren Bauleitplanung zu konkretisieren.

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist über das öffentliche Netz sicherzustellen.“

### **Beurteilung:**

Kenntnisnahme und Beachtung.

Die Grundflächenzahl von 0,6 entspricht dem Höchstwert der Baunutzungsverordnung von 1990. Eine Reduzierung auf bis 0,4 GRZ liegt im Ermessen des Marktgemeinderates.

Es wird empfohlen, die Stellungnahme dem Tiefbauplanungsbüro Schwab zuzuleiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,6. Weitergabe der Stellungnahme an das Büro Schwab.

### **7. Regierung von Ufr, Abt. Straßenbau**

Die höhere Landesplanungsbehörde hat im Schreiben vom 24.05.07 mitgeteilt, dass von dort keine Stellungnahme abgegeben wird, da für die straßenbaulichen Belange das Staatl. Bauamt Aschaffenburg zuständig ist.

Herr Steif vom Staatl. Bauamt, Abt. Straßenbau teilte am 29.05.07 mit, dass eine Beteiligung des Amtes nicht erforderlich ist. Erst nach Schaffung von Baurecht durch die Bauleitplanung wird der „Straßenbau“ beim Förderantrag beteiligt.

**8. E-ON Marktheidenfeld,**

**24.05.07**

„In der Vormwalder Straße verlaufen 20-kV-Mittelspannungskabel und 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse. Aus der beiliegenden Plankopie geht die Lage der Mittelspannungsleitungen (rot) und der Niederspannungsleitungen (blau) hervor. Wir bitten um Beachtung und Übernahme in die Originalunterlagen sowie um Aktualisierung der Planzeichenerklärung.

Da jede Berührung bzw. Beschädigung der Leitungen mit Lebensgefahr verbunden ist, verweisen wir ausdrücklich auf die beiliegende „Anweisung zum Schutz unterirdischer Kabelleitungen“ mit den Hinweisen und Auflagen.

Weiterhin bitten wir, sich zwei Wochen vor Baubeginn mit dem Techn. Kundenmanagement in Marktheidenfeld in Verbindung zu setzen.“

**Beurteilung:**

Einzeichnung der Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen in den Plan und Erläuterung in der Legende mit den Sicherheitsabständen. Der beigefügte farbige Plan wird zur Eintragung der Leitungen im Büro verwendet. Beachtung der Kabelschutzanweisungen und der Unterrichtung der E-ON.

Festsetzungen zur Bepflanzung in der Nähe von Versorgungsanlagen sind in der Legende enthalten.

**9. Gasversorgung Main-Spessart,**

**v. 05.06.07**

Keine Einwände, Festsetzungen bei Pflanzungen in der Nähe von Gasleitungen sind in der Legende enthalten.

**B. Öffentlichkeit**

**Birgit und Winfried Remetter, Vormwalder Str. 15,  
Fl.-Nr. 2017,**

**v. 24.05.07**

Zusammenfassung des Schreibens,

Widerspruch gegen die geplante Straßenverbindung von der Vormwalder Straße zu den „Schule-Sport-Freizeitanlagen“.

- a. Durch die geplante Verbindungsstraße sollen Anwohner von anderen Wohnstraßen entlastet werden. Das Problem wird nur verlagert und die Belastung der Vormwalder Straße erhöht.

- b. Das Seniorenheim „Pflegeheim“ wird als fragwürdig bezeichnet, das sich Einheimische nicht leisten können.
- c. Das Sägewerk an der Rückseite des Grundstücks wird ohne die erforderliche Nutzungsänderung mit Duldung des Marktes betrieben.
- d. Zur Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern sind verkehrsberuhigende Maßnahmen zu prüfen.

### **Beurteilung:**

- a. Eine stärkere Belastung der Vormwalder Straße ist zu erwarten. Der Verkehr wird verteilt.
- b. Das Pflegeheim dient der Bevölkerung in Schöllkrippen und dem nahen Umland.
- c. Das Sägewerk ist Bestand. Es ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Genehmigungen und Auflagen vorliegen.
- d. Prüfung der Verkehrsberuhigung in der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße.

### **C. Böschungen**

Vom Büro Schwab erhielt ich heute einen Plan mit den Böschungen im Bereich der Gärtnerei Fleckenstein. Es geht daraus hervor, dass die Böschung an der Schmerhohle bis zu etwa 4 m im Grundstück der Gärtnerei liegt.

Der Abstand des Bauplatzes an der Wendeplatte beträgt etwa 5 m, so dass die Baugrenze und die Böschungsoberkante fast zusammenliegen.

Es wird angeregt, die Stichstraße um 2 m in das Mischgebiet nach Süden zu rücken; damit die Baugrenze einen größeren Abstand zur Böschung erhält.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Es wird empfohlen die Stichstraße um 2 Meter in das Mischgebiet nach Süden zu rücken. Damit wird ebenfalls dem von der Unteren Naturschutzbehörde geforderten Abstand zum Kronentraufbereich von 5 Metern Rechnung getragen.

### **Beschluss:**

Verlegung der Stichstraße um 2 Meter in das Mischgebiet nach Süden.

### **Abstimmung: 16:0**

### **Beschluss:**

1. Mit den vorhergehenden Ausführungen besteht Einverständnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die noch offenen Fragen mit den zuständigen Behörden/Planer/Bauträger etc. abzustimmen.

## ANLAGE 1

3. Das Bauatelier Schöffner wird beauftragt die Änderungen einzuarbeiten und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
4. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

**Abstimmung: 16:0**

Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 12.11.07

**6. Bebauungs- und Grünordnungsplan „Die Au“, 6. Änderung  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
und öffentliche Auslegung**

**A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

1. Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde, 08.10.07  
Schreiben mit Stellungnahmen.

1.1 Fachtechn. Stellungnahme der Kreisbaumeisterin, 26.09.07  
Einvernehmen.

1.2 Fachtechn. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, 07.09.07  
„Die fachtechnische Stellungnahme vom 18.06.07 wird aufrechterhalten.  
Die Baugrenze ist zurückzunehmen, damit ein Abstand von 5 m zum  
Kronenbereich gewährleistet ist. Dies ist in der Planung entsprechend zu  
ändern.  
Die Hohle ist ein geschützter Landschaftsbestandteil, der auch vom Abstand  
her mit einer Bebauung entsprechend zu respektieren ist. Dies ist eine  
Minimalforderung, der wenigstens nachgekommen werden muss. Ansonsten  
besteht Einverständnis.“

Beurteilung:

Die Baugrenze wurde auf den möglichen Abstand zwischen 3 m – 7 m  
zurückgenommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme des Planers wird zugestimmt. Die Planung wird  
beibehalten.

1.3 Fachtechn. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde, 11.10.07  
Feststellungen:

- Die Gliederung des Geltungsbereiches berücksichtigt die Fa. Wegmann  
ausreichend.
- Die Tennisanlage führt zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen durch  
den Spielbetrieb.
- Die Beurteilungspegel der geplanten Verbindungsstraßen werden unter  
den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)  
liegen.

Es bestehen keine Einwände.

2. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde, 09.10.07  
Keine Bedenken, das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle  
Würzburg, Abt. Vor- und Frühgeschichte wurde beteiligt.

3. Regionaler Planungsverband, 09.10.07  
Keine Anregungen oder Einwendungen.

## ANLAGE 2

- |    |  |          |
|----|--|----------|
| 4. | Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz,<br>Keine Einwände.  | 09.10.07 |
| 5. | Landratsamt, Abt. Gesundheitsamt,<br>Keine Bedenken.   | 19.09.07 |
| 6. | Landratsamt, Kreistiefbauverwaltung,<br>Grundsätzliches Einverständnis wie in der Stellungnahme vom 28.06.07   | 11.09.07 |
| 7. | Landratsamt, Kreisbrandinspektion,<br>Zusammenfassung:<br>- Abwehrender Brandschutz ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde.<br>- Die Hilfsfrist von 10 Minuten ist gewährleistet.<br>- Die Ausrüstung und Organisation der Feuerwehren ist für die Bebauung nur dann ausreichend, wenn von der Feuerwehr nicht mit Rettungsgeräten der 2. Rettungsweg für Gebäude mittlerer Höhe sichergestellt werden muss. Ein geeignetes Hubrettungsgerät steht in der Hilfsfrist von 10 Minuten nicht zur Verfügung. | 06.09.07 |

### Beurteilung:

Bei Nutzungen über 7 m Höhe über Gelände (Gebäude mittlerer Höhe) ist der 2. Rettungsweg baulich zu sichern.

- Zufahrtsstraßen müssen für eine Achslast von 10 to ausgelegt werden.

### Beurteilung: Beachtung.

- Zufahrtsstraßen müssen mit Fahrzeugen von 10 m Länge, 2,5 m Breite und mit einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m befahren werden können.

### Beurteilung:

Wird beachtet, der Wendekreis von 18,5 m ist für die durchgehend geplante Verbindungsstraße nicht maßgebend.

- Für Stichstraßen mit mehr als 50 m Länge ist ein ausreichender Wendeplatz anzulegen. Der anzurechnende Wendekreisdurchmesser für Feuerwehrfahrzeuge beträgt 18,5 m.

### Beurteilung:

Die Stichstraße hat eine Länge von ca. 60 m einschließlich der Wendeplatte mit dem Durchmesser 13,0 m. Das einmalige Zurückstoßen eines Fahrzeuges unter Aufsicht ist vertretbar.

- Die Hinweise zur Wasserversorgungsanlage und zu den Hydranten sind bei der Tiefbauplanung zu beachten.
- Überprüfung der vorhandenen Sirenenanlage.

Beurteilung: Beachtung.

- Prüfung der Bauanträge mit besonderen Brandschutzanforderungen im Baugenehmigungsverfahren.
- 8. Regierung von Ufr., höhere Landesplanungsbehörde  
Keine Stellungnahme, es wird vom Einverständnis ausgegangen.  
(Der regionale Planungsverband hat zugestimmt)
- 9. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 08.10.07  
Die Stellungnahme vom 20.06.07 wurde beachtet, es sind keine weiteren Anregungen veranlasst.
- 10. E-ON Bayern, Kundencenter Marktheidenfeld, 20.09.07  
Keine grundsätzlichen Einwendungen.
- 11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, 11.09.07  
Abt. Vor- und Frühgeschichte,  
Kein Einwand.  
Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz Art. 8 ist in der Legende enthalten.
- 12. Gasversorgung Main-Spessart.  
Eine Stellungnahme vom 05.06.07 wurde im Scopingverfahren abgegeben. Es bestehen keine Einwände.  
Festsetzungen bei Pflanzungen in der Nähe von Gasleitungen sind in der Legende enthalten.
- 13. Bund Naturschutz  
Keine Stellungnahme, es wird vom Einverständnis ausgegangen.
- 14. Regierung von Oberfranken, Bergamt Bayreuth, 14.09.07  
Die Aufgaben des Amtes werden nicht berührt.
- 15. Deutsche Telekom Netzproduktion Würzburg, 04.09.07  
Keine Einwände.  
Das mit der Erschließung beauftragte Ing.-Büro soll die Telekom auf dem Laufenden halten.

Beurteilung: Beachtung.

- 16. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund in Mömbris, 27.09.07  
Keine Einwände.

**B. Öffentliche Auslegung**

Stellungnahmen liegen nicht vor.

Nachdem in der Sitzung des Marktgemeinderates am 17.09.2007 der Aufstellungsbeschluss um kleine Flächen im Bereich der Vormwalder Straße ergänzt wurde ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

**Beschluss:**

1. Mit den vorhergehenden Ausführungen besteht Einverständnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.
3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

**Abstimmung: 13:0**

**A u s z u g**  
**aus der öffentlichen Sitzungsniederschrift**  
**des Gemeinderates Schöllkrippen**  
**vom 14.01.2008**

**3. Bebauungs- und Grünordnungsplan „Die Au – 6. Änderung“**

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

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde, 19.12.07  
 Schreiben mit den Stellungnahmen der Kreisbaumeisterin und der unteren Naturschutzbehörde.

1.1 Fachtechnische Stellungnahme der Kreisbaumeisterin, 30.11.07  
 Einvernehmen.

1.2 Untere Naturschutzbehörde, 17.12.07  
 „Die fachtechnische Stellungnahme vom 18.06.07 wird erneut aufrechterhalten.

Der Abstand der Baugrenze mit 3 m ist zu dicht an dem geschützten Landschaftsbestandteil, so dass eine Zurücknahme um weitere 2 m auf mind. 5 m Abstand zu erzielen ist.

Wenn die Planung nicht abgeändert wird, besteht kein Einverständnis mit der Planung.“

Beurteilung:

Der Marktgemeinderat hat die Stellungnahme am 12.11.07 behandelt und in der Abwägung beschlossen, dass die Baugrenze auf den möglichen Abstand zum Kronenbereich zwischen 3 m – 7 m zurückgenommen wurde. Die Planung wird beibehalten. Neue Gesichtspunkte haben sich nicht ergeben.

2. Landratsamt, Referat Wasser- und Bodenschutz, 29.11.07  
 Keine Einwände.

3. Regionaler Planungsverband, 17.12.07  
 Keine Anregungen oder Einwendungen.

4. Wasserwirtschaftsamt, 06.12.07  
 Keine weiteren Anregungen.

5. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund, Mömbris 06.12.07  
 Keine Einwände.

6. E-ON Bayern AG, Kundencenter Marktheidenfeld,  
Keine grundsätzlichen Einwendungen.

04.12.07

#### B. Öffentliche Auslegung

Stellungnahmen von Bürgern liegen nicht vor.

E-Mail der VG vom 07.01.08:

„Die vorliegenden Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt. Es ist vorgesehen, wegen abrechnungstechnischer Probleme die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 zu reduzieren (im WA und im MI). Der Beschluss hierzu wird im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen im Marktgemeinderat gefasst werden. Eine erneute (beschränkte) öffentliche Auslegung würde damit erforderlich.

#### Beurteilung:

Änderung der Grund- und Geschossflächenzahl für allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet – GRZ 0,4, GFZ 0,8 - und beschränkte öffentliche Auslegung.

#### Stellungnahme Beitragsamt:

Für die Flächen, die von der 6. Änderung des Bebauungsplans "Die Au" erfasst werden (bisher komplett MI-Gebiet), ist im gültigen B-Plan eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Der Änderungsentwurf sieht im MI-Gebiet eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2, im WA-Gebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 vor.

Aus beitragsrechtlicher Sicht sollte für diesen Bereich weiterhin keine höhere GFZ als 0,8 festgesetzt werden. Unterhalb der Gärtnerei und oberhalb der Fa. Wegmann gilt weiterhin eine GFZ von 0,8, auf der gegenüberliegenden Seite der Vormwalder Straße ist gar nur eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

Insbesondere auch im Hinblick auf die zwischen den gewerblich genutzten Flächen liegenden Grundstücke von Karin Thoma und Remetter sollte im kompletten Bereich auf die Festlegung einer GFZ von 1,2 verzichtet werden, da es diesen beiden Grundstückseigentümern sicher nicht zu vermitteln wäre, warum sie für eine doppelt so hohe Geschossfläche Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal zahlen sollen, wie die Nachbarn auf der anderen Straßenseite.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Nach nochmaliger interner Abstimmung mit dem Beitragsamt sollte die Grundflächenzahl im Mischgebiet mit 0,6 belassen werden um auch großflächige, nur eingeschossige, Gewerbebetriebe zu ermöglichen (wie vormals Gärtnerei Fleckenstein).

**Beschluss:**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Im Mischgebiet (MI) wird eine GRZ von 0,6, die GFZ mit 0,8 festgesetzt.

**Abstimmung: 16 : 1****Beschluss:**

1. Den o. g. Ausführungen wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt in Zusammenarbeit mit dem Bauatelier Schöffner die erneute beschränkte öffentliche Auslegung durchzuführen.
3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Beschlussfassung teilgenommen hat.

**Abstimmung: 15 : 1** (1 Enthaltung wg. pers. Beteiligung – GR Oskar Eich)

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

(Siegel)

Schöllkrippen, den 16.01.2008

Staab

**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des  
Marktgemeinderates Schöllkrippen  
am 10.03.2008**

**6. Bebauungs- und Grünordnungsplan „Die Au – 6. Änderung“  
nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange und parallele öffentliche Auslegung**

**A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

**1. Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde, 20.02.08**

Seitens der unteren Naturschutzbehörde werden die Stellungnahmen vom 18.06.07, 07.09.07 und 17.12.07 weiterhin aufrechterhalten.

Die Stellungnahme des Marktes bzw. die Beurteilungen aus den Sitzungen des Marktgemeinderates enthalten keine stichhaltigen Argumente, warum die Forderung des Naturschutzes nicht umgesetzt werden kann, zumal auch zugestanden wird, die Stichstraße um 2m nach Süden zu verlegen.

**Beurteilung:**

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde bezieht sich nicht auf die nochmalige Beteiligung der Behörden wegen der Grund- und Geschossflächenzahl. Über die Stellungnahmen aus dem Jahr 2007 hat der Marktgemeinderat Beschlüsse gefasst.

**1. Stellungnahme vom 18.06.07**

Beschluss vom 25.06.07, Anlage 1 der Begründung  
C. Böschungen „ Verlegung der Stichstraße um 2 m in das Mischgebiet nach Süden“.

**2. Stellungnahme vom 07.09.07**

**Beurteilung:**

„Die Baugrenze wurde auf den möglichen Abstand zwischen 3 m – 7 m zurückgenommen.“

**Stellungnahme der Verwaltung:**

„Der Stellungnahme (Beurteilung) des Planers wird zugestimmt. Die Planung wird beibehalten.“

Beschluss vom 12.11.07, Anlage 2 der Begründung

1. „Mit den vorhergehenden Ausführungen besteht Einverständnis“.

### **3. Stellungnahme vom 17.12.07**

#### **Beurteilung:**

Der Marktgemeinderat hat die Stellungnahme vom 12.11.07 behandelt und in der Abwägung beschlossen, dass die Baugrenze auf den möglichen Abstand zum Kronenbereich zwischen 3 m – 7 m zurückgenommen wurde. Die Planung wird beibehalten. Neue Gesichtspunkte haben sich nicht ergeben.

Beschluss vom 14.01.08, Anlage 3 der Begründung

1. „Den o. g. Ausführungen wird zugestimmt.“

#### **Beurteilung der Stellungnahme vom 20.02.08:**

Der Kronenbereich der Bäume wurde nach den Luftaufnahmen dargestellt. In der Zwischenzeit wurden durch das Planungsbüro Schwab die Grundstücksgrenze und die Böschungsoberkante ermittelt und im Bebauungsplan dargestellt. Die Böschungsoberkante entspricht der Grundstücksgrenze. Der Kronenbereich ragt nach der älteren Luftaufnahme etwa 4m in die geplanten Grundstücke.

Bei einer Begehung am 20.02.08 in Begleitung des Gärtners konnte ich feststellen, dass im Bereich von 3 m – 4 m Abstand des Kronenbereiches nach der Luftaufnahme nur eine Weidengruppe und eine Robinie vorhanden sind sowie Sträucher der Gärtnerei. An der Engstelle von 3m etwa in der Flucht des Gewächshauses hat die Robinie nur einen Abstand von 3,5 m von der Baugrenze. Die Rinde ist teilweise aufgerissen, Äste sind abgebrochen oder dürr. Es wird empfohlen, die Robinie zu beseitigen, um Gefährdungen auszuschließen.

Nach Abschluss der Straßenbaumaßnahmen ist die Böschung des geschützten Landschaftsbestandteiles durch Baumbepflanzungen unterhalb der Böschungsoberkante aufzuwerten. Der Kronenbereich hat dann ausreichend Abstand.

Frau Globke-Lorenz habe ich am 21.02.08 unterrichtet.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Den Ausführungen des Planers wird zugestimmt.

### **2. Fachtechn. Stellungnahme der Kreisbaumeisterin 05.02.08**

Mit der 6. Änderung besteht Einvernehmen. Die Reduzierung der Geschossflächenzahl wird aus städtebaulicher Sicht begrüßt.

**Hinweis:**

In der Präambel wird auf den Art. 91 Abs. 3 BayBO Bezug genommen. Nach der Novelle der Bauordnung handelt es sich um Art. 81 BayBO.

**Beurteilung:**

In der Präambel wird der Art. 81 nach der Novelle der BayBO vom 01.01.08 aufgeführt.

**3. Fachtechnische Stellungnahme untere Immissionsschutzbehörde****07.02.08**

Keine Einwände.

**B. Öffentliche Auslegung**

Stellungnahmen von Bürgern liegen nicht vor.

**Beschluss:**

**1.** Der Marktgemeinderat Schöllkrippen beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) den Bebauungsplanentwurf „Die Au – 6. Änderung“ i. d. F. vom 17.01.2008 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.

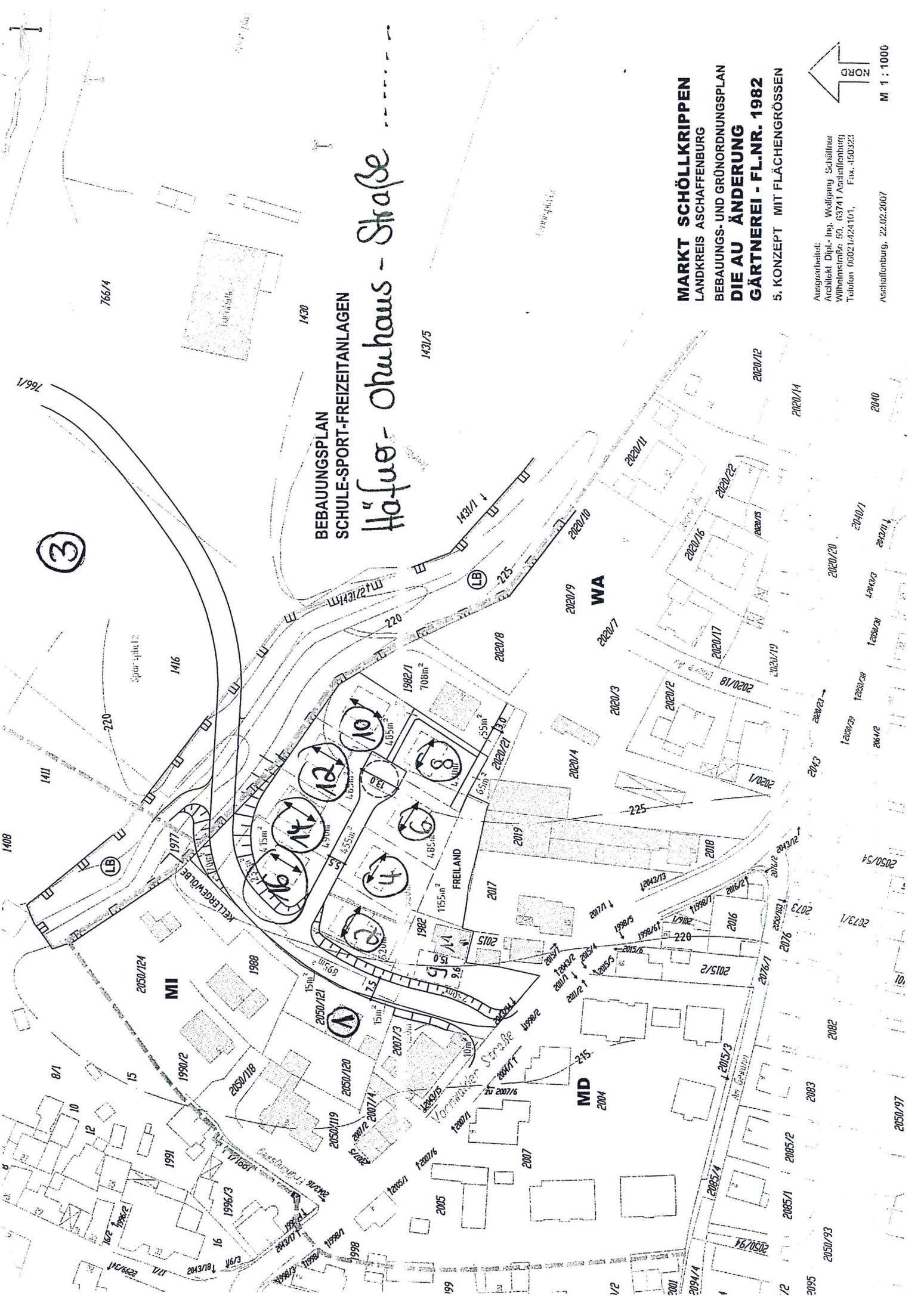
**2.** Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde, bedarf der Bebauungsplan nicht der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB, sondern kann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

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

**Abstimmung: 16 : 0**

**(Siegel)** Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.  
Schöllkrippen, den 18.03.2008

i. A.  
Staab

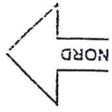


BEBAUUNGSPLAN  
SCHULE-SPORT-FREIZEITANLAGEN

Höfner-Obsthaus - Straße

**MARKT SCHÖLLKRIPPEN**  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG  
**BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN**  
**DIE AU ÄNDERUNG**  
**GÄRTNEREI - FL.NR. 1982**  
5. KONZEPT MIT FLÄCHENGROSSEN

Ausgearbeitet:  
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffler  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06621424101, Fax: 450323



M 1 : 1000

Aschaffenburg, 22.02.2007

Hilf der Bille um Mittelung der HSNr. Berechnungen wie folgt. Besuche. H 8/8

