



**MARKT SCHÖLLKRIPPEN**  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN

**GRAUFELD – SCHLOSSWIESEN**

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

**BEGRÜNDUNG**

## INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

### BEGRÜNDUNG

A. Anlass und Erfordernis der Änderung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Ziele der Planänderung	3
D. Art und Umfang der Änderung	3
E. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	4
F. Umweltprüfung	4

### VERFAHREN

I. Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung	5
II. Der Marktgemeinderat erweitert den Änderungsbeschluss	5
III. Der Marktgemeinderat behandelt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie das Ergebnis der öffentlichen Auslegung. Beschlossen wird die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die nochmalige öffentliche Auslegung	5
IV. Der Marktgemeinderat behandelt die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB, die parallele öffentliche Auslegung und fasst den Satzungsbeschluss	5

### Anlagen

1. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 12.12.05
2. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 09.10.07
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

Das Bischöfliche Ordinariat Würzburg hat die Herausnahme einer Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ des Grundstücks Fl.Nr. 400/56 an der Markusstraße und die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet beantragt.

Die erschlossene Teilfläche wird für die Nutzung „Kindergarten“ nicht benötigt.

Der Marktgemeinderat hat dem Antrag zugestimmt und die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes beschlossen. Die Änderung 5 des Flächennutzungsplanes ist rechtskräftig.

### B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Änderung 5 von 2007.
- 2.a Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Graufeld-Schlosswiesen“, vom Landratsamt Aschaffenburg am 01.04.1974 genehmigt.
- 2.b Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 12.12.2005 zur Änderung des Bebauungsplanes und der Beschluss vom 09.10.2007 zur Erweiterung der Änderung auf eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 400/55. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen.

### C. ZIELE DER PLANÄNDERUNG

1. Nutzung eines nicht benötigten aber erschlossenen Teiles der Gemeinbedarfsfläche an der Markusstraße als Baufläche.
2. Einfügung der geplanten Bebauung in den Baubestand im Straßenbogen.
3. Sicherung einer Zufahrt für das Gelände des Kindergartens von der Markusstraße.

### D. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG

1. Beschreibung der Änderungsfläche  
Wiesenfläche, die nach Nordwesten dem Straßenverlauf folgend, mit etwa 10 % Neigung fällt. Am Südwestrand stehen 3 Bäume, die erhalten werden.
2. Nutzungen und Flächen

a. Allgemeines Wohngebiet – WA	1.180 m <sup>2</sup>
b. Private Verkehrsfläche	125 m <sup>2</sup>
c. Fläche für Gemeinbedarf	<u>105 m<sup>2</sup></u>
Änderungsbereich	1.410 m <sup>2</sup>

### 3. Art der Nutzungen

- a. Allgemeines Wohngebiet  
Geplant sind 2 Bauplätze mit giebelständigen Einzelhäusern, Bauform 1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze als Höchstgrenze, Dachneigung 38° - 46°.
- b. Private Verkehrsfläche  
Breite 3,0 m als Zufahrt zum Gelände des Kindergartens, wasserdurchlässiger Belag.
- c. Fläche für Gemeinbedarf  
Eine Teilfläche wurde in die Änderung einbezogen, weil die Baugrenze Richtung Markusstraße gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zurückgenommen wurde. Auch die Baugrenze auf dem Grundstück Fl.Nr. 400/55 wurde gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zurückverlegt.

### E. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Die Baugrenze auf dem Grundstück der Gemeinbedarfsfläche Fl.Nr. 400/56 ließ im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine bauliche Nutzung Richtung Markusstraße zu. Die Baugrenzen und die bauliche Nutzung im geplanten allgemeinen Wohngebiet entsprechen etwa der möglichen baulichen Nutzung auf der Gemeinbedarfsfläche. Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### F. UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird bei der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.



## VERFAHREN

I. 12.12.2005

Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Graufeld-Schlosswiesen“ und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB.

Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates wird der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

II. 09.10.2007

Der Marktgemeinderat erweitert den Beschluss vom 12.12.2005 um eine Teilfläche aus dem Flurstück 400/55.

Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates wird der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

III. 14.01.2008

Der Marktgemeinderat behandelt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie das Ergebnis der öffentlichen Auslegung.

Beschlossen wird die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die nochmalige öffentliche Auslegung.

Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates wird der Begründung als Anlage 3 beigefügt.

IV. 10.03.2008

Der Marktgemeinderat behandelt das Ergebnis der nochmaligen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB, der parallelen öffentlichen Auslegung und fasst den Satzungsbeschluss.

Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates wird der Begründung als Anlage 4 beigefügt.

Aufgestellt:

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

Aschaffenburg, 22.08.2007  
09.10.2007  
17.01.2008  
11.03.2008

Anerkannt:

Markt Schöllkrippen  
Marktplatz 1  
63825 Schöllkrippen

Markt Schöllkrippen, 03. APR. 2008

**A u s z u g**  
**aus der Sitzungsniederschrift**  
**des Marktgemeinderates Schöllkrippen**  
**vom 12.12.2005**

**4. Antrag Bischöfliches Ordinariat Würzburg auf Ausweisung einer privaten Baufläche anstatt Fläche für öffentlichen Bedarf**

Die Kath. Pfarrpfündestiftung Ernstkirchen ist Eigentümerin des Flurstücks 400/56, Gemarkung Schöllkrippen. Das Bischöfliche Ordinariat Würzburg teilt mit Schreiben vom 05.12.2005 mit, dass eine Teilfläche mit einer Fläche von etwa 1.100 m<sup>2</sup> als Bauplatz veräußert werden soll.

**Seitens der Verwaltung ist hierzu folgendes anzumerken:**

Die entsprechende Fläche wird im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Schöllkrippen als Fläche für den öffentlichen Bedarf ausgewiesen. Auch der rechtskräftige Bebauungsplan „Graufeld-Schlosswiesen“ folgt der Vorgabe des Flächennutzungsplans.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist daher auch eine Nutzung des Grundstücks für eine private Wohnbebauung ausgeschlossen. Eine weitere Bebauung mit öffentlicher Nutzung ist ohne weiteres innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.

Für eine Wohnhausbebauung sind folgende Voraussetzungen nötig:

- 1) Der Marktgemeinderat müsste einen **Beschluss zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans** fassen. Das Verfahren müsste nicht weiter fortgeführt werden. Der Wille des Gemeinderates die entsprechende Ausweisung vorzunehmen ist hierbei ausreichend.
- 2) **Parallel hierzu** müsste ein Verfahren zur **Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Graufeld-Schlosswiesen“** eingeleitet werden. Diese könnte in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen (siehe auch Kirchpfad). Ein Umweltbericht etc. nach neuem Baugesetzbuch und ein vom Verwaltungs- und Zeitaufwand aufwendigeres Verfahren blieben damit erspart.
- 3) Da das F-Plan-Verfahren nicht zu Ende geführt wird ist für den Bebauungsplan eine Genehmigung erforderlich. In der Genehmigung wird seitens des Landratsamtes die Auflage gemacht werden, dass bei Änderung des Flächennutzungsplans bzw. in dem ruhenden aber angelaufenen Verfahren die Ausweisung entsprechend dem Bebauungsplan vorzunehmen ist.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat entspricht dem Wunsch zur Ausweisung der Teilfläche als Wohngebiet (WA):

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Graufeld-Schlosswiesen“ i. d. F. vom **26.02.1973** wird geändert. Der Teilbereich des Flurstücks 400/56 wird entsprechend der Vorlage des Bischöflichen Ordinariates als WA-Gebiet ausgewiesen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

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

**Abstimmung: 14:0** (1 Enthaltung wg. pers. Beteiligung – GR Karlheinz Kluge)

Der wirksame Flächennutzungsplan i. d. F. vom 05.02.2003 wird geändert. Der Teilbereich des Flurstücks 400/56 wird entsprechend der Vorlage des Bischöflichen Ordinariates als WA-Gebiet ausgewiesen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

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

**Abstimmung: 14:0** (1 Enthaltung wg. pers. Beteiligung – GR Karlheinz Kluge)



**A u s z u g**  
**aus der Sitzungsniederschrift**  
**des Marktgemeinderates Schöllkrippen**  
**vom 09.10.2007**

**8. Bebauungsplan Graufeld-Schlosswiesen, 1. Änderung;  
Vorstellung und Billigung des Planentwurfs**

in der Sitzung des Marktgemeinderates am 12.12.2005 wurde die Änderung des Bebauungsplans mit gleichzeitiger Anpassung des Flächennutzungsplans beschlossen. Das Verfahren für den Flächennutzungsplan ist abgeschlossen.

Das Bauatelier Schöffner hat nun für die Bebauungsplan-Änderung einen ersten Entwurf vorgelegt. Dieser liegt dem Gemeinderat vor und wurde bereits zur Abstimmung an die Kirche gegeben. Abzuklären ist hier noch ob Zustimmung mit dem vorgeschlagenen Wegeverlauf erteilt wird. Die als private Grünfläche dargestellte Fläche im Süden wird voraussichtlich ebenfalls als WA-Gebiet ausgewiesen.

**Beschluss:**

1. Der Aufstellungsbeschluss wird um eine Teilfläche aus dem Flurstück 400/55 erweitert.
2. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Beschlussfassung teilgenommen hat.

***Abstimmung: 13:0***

**Beschluss:**

1. Der Änderungsentwurf in der Fassung vom 22.08.2007 wird gebilligt. Der Verlauf des Verbindungsweges ist ggf. noch anzupassen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen und das weitere Verfahren durchzuführen.
3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Beschlussfassung teilgenommen hat.

***Abstimmung: 13:0***



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

**4. Bebauungsplan „Graufeld – Schlosswiesen – 1. vereinfachte Änderung“**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und parallele öffentliche Auslegung

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde, 21.12.07  
 Schreiben mit Stellungnahmen.

1.1 Fachtechn. Stellungnahme der Kreisbaumeisterin, 06.12.07  
 Einvernehmen.

2. Landratsamt, untere Naturschutzbehörde, 29.11.07  
 Die 3 Bäume am Südwestrand und der Böschungsbewuchs im Südosten sind zu erhalten.

Beurteilung:

Die Festsetzung und die Darstellung im Plan sichern den Erhalt und den Schutz der Bäume und des Böschungsbewuchses.

3. Landratsamt, untere Immissionsschutzbehörde,  
 Telefonische Mitteilung am 07.01.08, dass keine Bedenken bestehen.

4. E-ON AG, Kundencenter Marktheidenfeld, 12.12.07

a. Im Geltungsbereich verlaufen 20-kV-Kabel und Niederspannungsleitungen mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse. Um Übernahme in den Plan und Aktualisierung der Festsetzungen wird gebeten.

Beurteilung a:

Einzeichnung des Kabels und der Niederspannungsleitungen und Festsetzung des Schutzzonenbereiches von beiderseits 1,0 m.

b. Da Baukörper (Garage) im Schutzzonenbereich vorgesehen sind, muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden, ob nach Ausführung von Schutzmaßnahmen eine Überbauung möglich ist.

Beurteilung b:

Eine Überbauung des Kabels und der Niederspannungsleitungen wird nicht empfohlen.

Vorgeschlagen wird ein Abstand der Baugrenze von 3,0 m und die Verlegung des Garagenstandortes auf die Nordwestseite.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorgeschlagene Garagenstandort wurde im aktuellen Entwurf des Büros bereits in Richtung der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze verlegt. Die Baugrenze wurde im Verlauf des Niederspannungskabels zurückgenommen.

c. Ausdrücklich hingewiesen wird auf die beiliegenden „Anweisungen zum Schutz unterirdischer Kabelleitungen“.

Beurteilung c:

Die Anweisungen sind zu beachten.

d. 2 Wochen vor Baubeginn ist Verbindung mit dem Technischen Kundenmanagement aufzunehmen. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die E-ON Bayern AG keine Haftung.

Beurteilung d:

Beachtung.

e. Gegen das Planvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beurteilung e:

Durch die Planung werden die Anlagen nicht beeinträchtigt.

- |   |          |
|---|----------|
| 5. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Alzenau-Michelbach,<br>Gasversorgung.<br>Keine Einwände.  | 28.11.07 |
| 6. Bischöfliches Ordinariat – Finanzkammer Würzburg,<br>Keine Einwände.   | 10.12.07 |
| 7. Katholische Pfarrpfündestiftung Ernstkichen 1, Schöllkrippen,<br>Keine Stellungnahme. Es wird vom Einverständnis ausgegangen.  |          |
| 8. Evangelisch-Lutherisches Pfarramt Schöllkrippen,<br>Keine Einwände.<br>Hingewiesen wird auf Veranstaltungen der Kirchengemeinde mit dem<br>Publikumsverkehr sowie Glockengeläut im Tagesrhythmus und zu den<br>Gottesdienstzeiten. | 18.12.07 |

Beurteilung:  
Aufnahme eines Hinweises zur Duldung.

Stellungnahme der Verwaltung:  
Ein Hinweis wird in die Legende aufgenommen.

**B. Öffentliche Auslegung**

Vorsprache von Herrn Martin Füllgrabe in der VG am 27.12.07 mit dem Wunsch nach „grauer“ Dacheindeckung, weil bereits graue/anthrazitfarbene Dacheindeckungen vorhanden sind.

Beurteilung:

a. Festsetzung im Plan von 1973:  
Satteldach 28° – 32°, Eindeckung Pfannen engobiert oder dunkel gefärbtes Eternit.

b. In der Änderung 1 vom 09.10.07:  
Dacheindeckung für Wohngebäude rot bis rotbraun (Dachziegel, -pfannen und -steine), keine hochglänzenden Materialien oder Metalleindeckungen.

c. Vorschlag nach dem Antrag von Herrn Füllgrabe:  
Dacheindeckung für Wohngebäude in gedecktem Farbton rot, rotbraun, anthrazit-grau, (Dachziegel, -pfannen und -steine). Metalleindeckungen sowie hochglänzende, leuchtende und grellfarbene Materialien blau, gelb oder grün sind nicht zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wegen der bereits vorhandenen grauen/anthrazitfarbenen Dacheindeckungen bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken diese auch für die entstehenden Wohneinheiten zuzulassen. Die Entscheidung liegt beim Gemeinderat.

**Beschluss:**

Anpassung der Festsetzungen für die Dacheindeckung gem. Vorschlag c. des Bauateliers Schöffner.

**Abstimmung: 15 : 2**

Zusammenfassung der Planänderungen:

1.a E-Mail der Gemeinde vom 07.01.08  
Änderung der Abmarkung für das Grundstück Fl.Nr. 400/105 (Vergrößerung).

1.b Antrag Füllgrabe vom 27.12.07 nach „grauer“ Dacheindeckung.



2. Stellungnahme E-ON AG  
Berücksichtigung des 20-kV-Kabels und der Niederspannungsleitungen in Plan und Legende.  
Grenzabstand 3,0 m, Verlegung des Garagenstandortes.

3. Ergänzung: „1. vereinfachte Änderung“

Einen Plan mit den beschriebenen Änderungen liegt bereits vor.

Eine 2. öffentliche Auslegung und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist notwendig.

**Beschluss:**

1. Mit den vorhergehenden Ausführungen besteht Einverständnis.

2. Die Verwaltung wird beauftragt in Abstimmung mit dem Bauatelier Schöffner die erneute Beteiligung der Behörden sowie 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: 17 : 0**

(Siegel)

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:

Schöllkrippen, den 16.01.2008

Staab

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

**5. Bebauungsplan „Graufeld-Schlosswiesen – 1. vereinfachte Änderung“: Nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und parallele öffentliche Auslegung**

Die Stellungnahmen des Landratsamtes vom 20.02.08 – Bauaufsicht, Kreisbaumeisterin, untere Naturschutzbehörde, untere Immissionsschutzbehörde – und E.ON Bayern AG, Marktheidenfeld vom 07.02.08 sowie das Bischöfliche Ordinariat – Finanzkammer vom 01.02.08 enthalten keine Einwendungen.

Die Gasversorgung NRM Netzdienste Rhein-Main, Alzenau/Michelbach und das Evang.-Luth. Pfarramt Schöllkrippen haben keine neuen Stellungnahmen abgegeben.

Die Gasversorgung brachte im Schreiben vom 28.11.07 keine Einwände vor, der Hinweis des Evang.-Luth. Pfarramtes im Schreiben vom 18.12.07 auf Veranstaltungen und das Glockengeläut wurde in die Legende aufgenommen.

Es wird bei der nochmaligen Beteiligung vom Einverständnis ausgegangen.

**Beschluss:**

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 „Graufeld-Schlosswiesen – 1. vereinfachte Änderung“ i. d. F. vom 17.01.2008 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.

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

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

**Abstimmung: 15 : 0**

**Gemeinderätin Dedio war während der Abstimmung nicht anwesend.**

Gemeinderat Büttner stellte in diesem Zusammenhang die Frage, ob damit der Busverkehr aus dem Baugebiet herausgebracht werden könne.

Bürgermeister Pistner antwortete, dass nicht alle Busse damit nicht mehr durch das Baugebiet fahren. Er könne keine Zusage machen.

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

i. A.  
Staab