

**MARKT SCHÖLLKRIPPEN**

ORTSTEIL SCHNEPPENBACH  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
**KIRCHPFAD**

**BEGRÜNDUNG**

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

### BEGRÜNDUNG

A. Anlass	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes	3
D. Geplante Nutzung und Flächengröße	4
E. Erschließung	4
F. Kosten der Erschließung	5
G. Bebauung	5
H. Bodenordnende Maßnahmen	5
I. Immissionsschutz	5
J. Grünordnung	6
K. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
L. Landschaftsschutzgebiet „Spessart“	7

### VERFAHREN

I. Aufstellungsbeschluss	8
II. Ergebnis Bürgerbeteiligung Überarbeitung des Planentwurfs und Billigung	8
III. 1. öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	9
IV. Überarbeitung des Planentwurfes	9
V. Billigung des Planentwurfes und Anordnung der 2. öffentlichen Auslegung	9
VI. Behandlung des Ergebnisses der 2. öffentlichen Auslegung	9
VII. Beschlussfassung über die Anregung von H. Huth	9
VIII. Beschlussfassung über den Antrag von H. Huth	9
IX. Satzungsbeschluss	10

### ANLAGEN

1. Sitzungsniederschrift vom 17.06.2004
2. Sitzungsniederschrift vom 22.03.2004
3. Sitzungsniederschrift vom 27.09.2004
4. Sitzungsniederschrift vom 29.11.2004
5. Sitzungsniederschrift vom 13.12.2004
6. Sitzungsniederschrift vom 17.01.2005, Punkt 3.1
7. Sitzungsniederschrift vom 17.01.2005, Punkt 3.2

## BEGRÜNDUNG

### A. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Auf der Ostseite des Kirchpfades und nördlich des Friedhofs ist Baubestand vorhanden. Mit der geplanten Verlegung des Kanals, der Wasserleitung und dem Ausbau des Kirchpfades werden Kirche, Friedhof und die vorhandene Bebauung besser erschlossen und auch an die Hauptstraße angebunden. Durch den Kirchpfad können Baulücken erschlossen und ein kleines Baugebiet auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Zur Festlegung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziele der Planung:

- Die Marktgemeinde erwirbt im Plangebiet Grundstücksflächen. Bei der Vergabe der Bauplätze werden Familien ohne Baulandbesitz berücksichtigt, die in anderen erschlossenen Gebieten keine Möglichkeit zur Bebauung haben.
- Durch die Sicherung einer zeitnahen Bebauung wird eine Hortung von Bauplätzen vermieden.
- Durch eine Stichstraße, die vom Kirchpfad abzweigt, entsteht eine verkehrsrühige Baugruppe um die Wendeanlage.
- Die Belange des Immissionsschutzes sind wegen der Nähe des Musikerheimes und der Fläche für gelegentliche Feste besonders zu berücksichtigen.
- Einzelhäuser fügen sich am besten in die dörfliche Umgebung ein.
- Die Nutzung der Solarenergie wird empfohlen.

### B. Planungsrechtliche Grundlagen

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, 4. Änderung und Ergänzung - Neuüberarbeitung - mit Landschaftsplan zeigt die Ausweisung „Eingeschränktes Dorfgebiet“ östlich des Kirchpfades und „Allgemeines Wohngebiet“ westlich des Kirchpfades.
2. Der Marktgemeinderat beschließt am 30.09.96 die Aufstellung eines "einfachen" Bebauungsplanes gem. § 30 Absatz 2 Baugesetzbuch.
3. Der Marktgemeinderat fasst am 16.10.2000 einen neuen Aufstellungsbeschluss und beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch.

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

1. Lage  
Westlich der Ortsmitte von Schnepfenbach zwischen Friedhof und Feuerwehr.
2. Abgrenzung
  - Nord - Teilfläche Fl.Nr. 794, Einmündung des Kirchpfades in den Rohrgrundweg, Nordgrenze Fl.Nr. 104
  - Ost - Ostgrenze Teilfläche Fl.Nr. 796 Kirchpfad, Ostgrenzen Fl.Nr. 104, 103, 399, 406, Teilfläche Fl.Nr. 92, Teilfläche Fl.Nr. 796, Fl.Nr. 397
  - West - Westgrenzen Fl.Nr. 792/1, 793, Teilflächen Fl.Nr. 794, 796 Kirchpfad
  - Süd - Südgrenzen Fl.Nr. 400, Fl.Nr. 92/1, Südgrenzen Fl.Nr. 397, 796, 792/2, 792/1.

### 3. Beschaffenheit des Plangebietes

Vom Rohrgrund nach Süden und Westen ansteigende Fläche mit einer ausgeprägten bewachsenen Böschung am Flurweg Nr. 392. Höhenlage von 220 m bis 235 m über NN. Im mittleren Bereich befindet sich eine flache Mulde. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, zur Zeit Grünland.

#### Gehölzbestände:

- Gehölzstreifen am Nordrand außerhalb des Plangebietes,
- Obstbaumreihe am Westrand der Fl.Nr. 793,
- Obstbäume auf dem Grundstück Fl.Nr. 792/1 und Fl.Nr. 104

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Spessart" verläuft in einem Teilstück durch das Plangebiet.

### D. Geplante Nutzung und Flächengröße

Eingeschränktes Dorfgebiet - MD <sub>B</sub>	0,32 ha
Allgemeines Wohngebiet - WA	0,81 ha
Öffentliche Grünflächen	0,06 ha
Private Grünfläche	0,08 ha
Verkehrsflächen	<u>0,18 ha</u>
Gesamtfläche im Geltungsbereich	1,45 ha

### E. Erschließung

#### 1. Straßen

Geplanter Kirchpfad = Straße A Gesamtbreite 7,50 m, davon Fahrbahn 5,50 m, Grünstreifen oder Längsparkspur mit Baumbepflanzung 2,0 m.  
Stichstraße Gesamtbreite 5,50 m

#### 2. Abwasserbeseitigung, Oberflächen- und Niederschlagswasser

Anschluss an den Kanal im Rohrgrundweg, geplant wird im Plangebiet ein Trennsystem mit Ableitung des Oberflächen- und Niederschlagswassers in den Rohrgrundgraben auf Fl.Nr. 105. Das Planungsbüro Schwab erhielt den Auftrag das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren zur Einleitung durchzuführen.

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

Stellungnahme Planungsbüro Hufgard (Jetzt Schwab) vom 13.11.20001.

Zusätzlich wird vom Planungsbüro am 09.10.2001 die Festsetzung einer Zisterne mit 2 cbm Rauminhalt und Abflussdrosselung vorgeschlagen. Die Festsetzung ist erfolgt.

#### 3. Wasserversorgung

Gemeindliche Wasserversorgungsanlage aus den Tiefbrunnen 1 + 2.

Hochbehälter in Schöllkrippen alt 500 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen, Wasserspiegel 225 m ü. NN.

Hochbehälter in Schöllkrippen neu 1.100 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen, Wasserspiegel 282,44 m ü. NN. Errichtung im Jahre 1998.

Hochbehälter in Schnepfenbach, Fassungsvermögen 200 m<sup>3</sup>, Wasserspiegel 270,50 m ü. NN.

Höchste Lage im Plangebiet ca. 235 m über NN.

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser wird gesichert.  
Stellungnahme Ing.-Büro Jung vom 29.11.2000.

4. Stromversorgung  
Durch die E.ON Bayern GmbH. (früher Überlandwerk)  
Die Notwendigkeit einer Trafostation wird im Verfahren geprüft. Als Standort kommt im Bedarfsfall die Grünfläche Fl.Nr. 397 infrage. In der Stellungnahme von E.ON Marktheidenfeld vom 23.11.2001 wurde keine Trafostation gefordert.
5. Gasversorgung  
Eine Gasleitung wurde im Rohrgrundweg bis zum Feuerwehrgerätehaus verlegt. Die Weiterführung in den Kirchpfad ist zweckmäßig.
6. Müllbeseitigung  
Zur Deponie des Landkreises.

#### F. Kosten der Erschließung

Verwertbare Kosten der Erschließung lassen sich erst auf der Grundlage einer Tiefbauplanung angeben.

#### G. Bebauung

- a. Geplante Bebauung  
13 Einzelhäuser mit der Bauform I + S = 1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze, Dachneigung 38° - 43°.  
2 Einzelhäuser mit der Bauform II = 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Dachneigung 38° - 43°.  
Insgesamt 15 Bauplätze.
- b. Vorhandene Bebauung  
3 Einzelhäuser.

#### H. Bodenordnende Maßnahmen

Regelung der Flächenverteilung zwischen den Grundstückseigentümern und der Marktgemeinde.

#### I. Immissionsschutz

Emittierende Anlagen in der Umgebung

1. Hauptstraße = Staatsstraße 2306, der Abstand zur Bebauung im MD-Gebiet beträgt ca. 30 m und zur geplanten Bebauungen im WA-Gebiet ca. 100 m.  
Die Zählstelle der Straßenverkehrszählung 1995 liegt vor dem Ortsteil Schnepfenbach bzw. der Abzweigung der Kreisstraße AB 14 und erfasst die direkte Verkehrsmenge im Bereich des Plangebietes nicht. Es wird mit der Verkehrsmenge an der Zählstelle gerechnet ohne die Abnahme durch die Abzweigung der AB 14.

Berechnung des Beurteilungspegels nach DIN 18005

Spalte	A	B	C
Zeile	VERKEHRSWEG	ST 2306	
		tags	nachts
	DTV 1995 Kfz/24h	5.796	
	DTV 2015 = DTV 1995x1,17	6.781	
1	Umrechnungsfaktor nach Tab. 4	0,06	0,008
2	M Kfz/h	407	54
3	LKW-Anteil p %	6,6	6,6
4	$L_{m25}$ dB	65,27	56,50
5	$\Delta L_{Stg} = <5\%$ dB	0	
6	$\Delta L_{StrO}$ Asphaltbeton dB	- 0,5	
7	$\Delta L_v$ 50 km dB	- 4,61	
8	$\Delta L_K$ dB	0	
9	$\Delta L_{m,E}$	60,16	51,39
10	$\Delta L_s$ 35 m (MD) dB	- 1,78	
11	$\Delta L_r$	59	50
12	$\Delta L_s$ 100 m (WA) dB	- 8,20	
13	$\Delta L_r$	52	44

Der Orientierungswert nach DIN 18005 Beiblatt 1 beträgt für Verkehrslärm  
 für MD-Gebiet 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts  
 für WA-Gebiet 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts  
 Die Orientierungswerte erden eingehalten.

2. Spielfläche und Spielplatz
3. Feuerwehr und Musikerheim
4. Der landwirtschaftliche Betrieb Rothenbücher / Imhof mit Tierhaltung Fl.Nr. 114
5. Die Schreinerei Fleckenstein Fl.Nr. 92.

J. Grünordnung - siehe Festsetzungen im Grünordnungsplan

- Freiflächengestaltungsplan
- Stellflächen und Zufahrten mit offenen Fugen
- Anpflanzung von Laubbäumen am Kirchpfad und auf der öffentlichen Grünfläche
- Pflanzgebot Laubbaum im Vorgarten mit Wirkung in den Straßenraum
- Pflanzgebot Hausbaum
- Erhaltung und Ergänzung der Obstbaumreihe am Westrand Fl.Nr. 793

K. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Besprechung mit der unteren Naturschutzbehörde am 26.07.2001).

Als Kompensationsfaktor wird nach der Eingriffsregelung Abbildung 7 Typ A Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild nach Feld A 1 ein Faktor von 0,4 (0,3 – 0,6) zugrunde gelegt.

Fläche im Geltungsbereich 1,45 ha

Bebaute Grundstücke

Fl.Nr. 792/2 ca. 720 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 390 ca. 860 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 103 ca. 950 m<sup>2</sup>

ca. 2.530 m<sup>2</sup>

= 0,25 ha

öffentl. und priv. Grünfläche

= 0,14 ha

= 0,39 ha

1,45 – 0,39 ha = 1,06 ha unbebaute Baugrundstücke einschließlich der privaten Pflanzstreifen am Nord- und Westrand und der Verkehrsflächen.

Ausgleichsbedarf

1,06 ha x 0,4 =

4.240 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche

Reduzierung des Eingriffs durch öffentl. Grünfläche

und Randeingrünung im Plangebiet 0,10 ha,

50 % davon werden als Ausgleich angesetzt

- 500 m<sup>2</sup>

3.740 m<sup>2</sup>

öffentl. Grünfläche

Fläche für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Geplant ist die Anlage einer Obstwiese auf den gemeindlichen Grundstücken Fl.Nr. 2760 und 2761 an der Keilrainstraße mit einer Fläche von 3.708 m<sup>2</sup>.

Der Lageplan der Ausgleichsfläche ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

L. Landschaftsschutzgebiet „Spessart“

Am Westrand liegt das Plangebiet mit einer kleinen Teilfläche von ca. 1.00 m<sup>2</sup> im Landschaftsschutzgebiet. Der größte Teil der Fläche bleibt unbebaut. Die vorhandene Baumbepflanzung wird ergänzt, so dass eine Abschirmung und ein harmonischer Übergang in die Landschaft erfolgt. Die untere Naturschutzbehörde hat zugestimmt.

## VERFAHREN

### I. 16.10.2000

Der Marktgemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gebilligt und die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch angeordnet.

### II. 03.09.2001

Der Marktgemeinderat behandelt das Ergebnis der Bürgerbeteiligung, die Überarbeitung des Planentwurfes und Billigung.

#### A. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung erfolgte während der Zeit vom 13.11.2000 bis einschließlich 13.12.2000.

Von den Bürgern wurden keine Anregungen vorgebracht.

#### B. Überarbeitung des Planentwurfes

Aufgrund des im Vorfeld erstellten schalltechnischen Gutachtens hat sich nach Rücksprache mit dem Landratsamt – Immissionsschutz – ergeben, dass die Zweckbestimmung „Festplatz“ im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan gestrichen werden sollte.

Bei der Nutzung dieser Fläche für Feste stellt der Veranstalter im Einzelfall bei der Gemeinde einen Antrag nach Art. 19 LStVG zur Genehmigung. Die Gemeinde entscheidet über diesen Antrag dann ohne Einschaltung weiterer Behörden. Erst im Falle einer Beschwerde wird das Landratsamt eingeschaltet und die Schallimmissionsprognose beigezogen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den selben Wert festgesetzt wie im Baugebiet Kerstäcker, nämlich 0,4.

Als Ausgleichsmaßnahme käme die Anlegung einer Streuobstwiese auf einer Teilfläche der Grundstücke Fl.Nr. 2760 und 2761 an der Keilrainstraße in Frage.

#### Beschluss:

1. Der Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 19.09.2000 mit Begründung wird wie folgt überarbeitet:
  - 1.1 Die Zweckbestimmung „Festplatz“ wird sowohl im Flächennutzungsplanentwurf als auch im Bebauungsplanentwurf gestrichen.
  - 1.2 Die Grundflächenzahl wird nicht auf 0,35 reduziert, sondern auf dem gleichen Wert wie im Baugebiet „Kerstäcker“, nämlich 0,4 festgesetzt.
  - 1.3 Als Ausgleichsmaßnahme wird auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 2760 und 2761 an der Keilrainstraße eine Streuobstwiese angelegt.
2. Der in dieser Form überarbeitete Planentwurf mit Begründung wird vorab gebilligt. Der Planer wird beauftragt, anschließend die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB parallel hierzu durchzuführen.



III. 17.06.2002

Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 29.10.2001 bis einschließlich 30.11.2001 und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Der Marktgemeinderat behandelt das Ergebnis  
Auszug aus der Sitzungsniederschrift, siehe Anlage 1.

IV. 22.03.2004

Der Marktgemeinderat beschließt eine Überarbeitung des Bebauungsplanes entsprechend der Anregungen aus der 1. öffentlichen Auslegung und die Anpassung der Festsetzungen an neue Entwicklungen.

Auszug aus der Sitzungsniederschrift, siehe Anlage 2.

V. 27.09.2004

Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 20.09.2004 und ordnet die erneute öffentliche Auslegung sowie die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die erneute Auslegung an.

Auszug aus der Sitzungsniederschrift, siehe Anlage 3.

VI. 29.11.2004

Der Marktgemeinderat behandelt die Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern, die während der 2. öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 25.10.2004 bis einschließlich 12.11.2004 eingegangen sind.

Auszug aus der Sitzungsniederschrift, siehe Anlage 4.

VII. 13.12.2004

Der Marktgemeinderat fasst den Beschluss über die Anregung von Herrn Gerhard Huth, Grundstück Fl.Nr. 400, die während der 2. öffentlichen Auslegung in der Niederschrift vom 09.11.2004 vorgebracht wurde.

Auszug aus der Sitzungsniederschrift, siehe Anlage 5.

VIII. 17.01.2005

Der Marktgemeinderat beschließt über den Antrag von Herrn Gerhard Huth, Grundstück Fl.Nr. 4 zur weiteren Reduzierung der Abstandsflächen.

Auszug aus der Sitzungsniederschrift Punkt 3.1, siehe Anlage 6.

IX. 17.01.2005

Der Marktgemeinderat behandelt den Flächentausch Huth/Simon.

Nachdem keine Einigung zwischen den beiden Grundstückseigentümern erzielt werden konnte, wurde das Bebauungsplanverfahren mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Auszug aus der Sitzungsniederschrift Punkt 3.2, siehe Anlage 7

Aufgestellt:

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

Aschaffenburg, 19.09.2000  
ergänzt, 03.09.2001  
ergänzt, 27.09.2004  
ergänzt, 17.01.2005

Anerkannt: 19. JAN. 2005



Schöllkrippen,



**Auszug aus der öffentlichen Sitzungsniederschrift  
des Marktgemeinderates Schöllkrippen  
vom 17.06.2002**

**3. Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kirchpfad“  
Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

Der Bürgermeister erläutert zunächst zur Information für die neuen Gemeinderatsmitglieder den bisherigen Verfahrensablauf.

Auch geht er näher auf das vorliegende Lärmschutzgutachten ein.

Zunächst entwickelt sich eine Grundsatzdiskussion, ob der Tagesordnungspunkt in der heutigen Sitzung überhaupt beraten und Beschlüsse hierzu gefasst werden sollten, zumal noch keine abschließende Klärung bzw. Einverständnis sowohl mit den Anlieger als auch mit den Vereinen erzielt wurde.

Hierzu informiert der Bürgermeister, dass bei der Besprechung mit den Anliegern sich gezeigt hat, dass die Eintragung einer Grunddienstbarkeit von den meisten Anliegern im Vorfeld abgelehnt wurde.

Gemeinderatsmitglied Stegmann erklärt im Namen der Ortsvereine, dass die Abhaltung von größeren Festen in Zukunft gewährleistet sein sollte.

Nach einer weiteren Diskussion stellt Gemeinderatsmitglied Sigrid Dedio den Antrag, darüber abzustimmen, ob die Angelegenheit in der heutigen Sitzung beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst werden sollten.

**Beschluss:**

Die Angelegenheit wird bis zur entgeltlichen Klärung mit den Anlieger und den Ortsvereinen vertagt.

Der Antrag ist somit abgewiesen.

Der Bürgermeister schlägt daraufhin vor, das Grundstück Fl.-Nr. 104 als private Grünfläche auszuweisen. Die Folge wäre, dass das Grundstück zum einen nicht mehr bebaubar ist und zum anderen keine Erschließungsbeitragspflicht entsteht. Der Eigentümer hat dieser Ausweisung zugestimmt.

**Beschluss:**

Das Grundstück Fl.-Nr. 104 wird als private Grünfläche ausgewiesen.

Weiterhin schlägt der Bürgermeister vor, in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen, dass bei allen Neubauten in allen Aufenthaltsräumen welche nach Norden ausgerichtet sind, Schallschutzfenster einzubauen sind. Weiterhin müssen die Außenwände der DIN entsprechen. Insgesamt ist das Gebäude so zu bauen, dass die zulässigen Lärmwerte in den Gebäuden unterschritten werden.

**Beschluss:**

Dem Vorschlag des Bürgermeisters wird entsprochen.

Damit die Bauleitplanung nicht gegen den Widerstand der Anlieger und der Ortsvereine umgesetzt wird, schlägt der Bürgermeister weiterhin folgendes vor: Von allen Anlieger der unbebauten Grundstücke im WA Gebiet wird vor Fassung des Satzungsbeschlusses eine Vereinbarung verlangt, nach welcher der Eintrag einer Grunddienstbarkeit grundsätzlich zugesagt wird. In dieser Grunddienstbarkeit, die sofort nach der Zuteilung der Grundstücke oder dem Satzungsbeschluss zum B-Plan abgeschlossen werden soll, wird festgelegt, dass alle Auswirkungen, welche von Festveranstaltungen auf dem „Platz für die Abhaltung gelegentlicher Feste“ ausgehen, geduldet werden.

**Beschluss:**

Dem Vorschlag des Bürgermeisters wird zugestimmt.  
Anschließend erteilt der Bürgermeister dem Ortsplaner Herrn Schöffner das Wort.  
Der Schöffner erläutert anschließend die einzelnen Stellungnahmen der TöB sowie die Anregungen der Bürger im Detail:

**A. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden beurteilt:**

**1. Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt** 23.11.01

**1.1 Fachtechnische Stellungnahme Kreisbaumeister** 24.10.01

Einverständnis.

Bedenken wegen des organischen Bedarfes werden zurückgestellt, weil ein Großteil der Grundstücke vom Markt direkt an Bauwillige vergeben wird.

**1.2 Fachtechnische Stellungnahme, untere Naturschutzbehörde** 30.10.01

Die Fläche im Geltungsbereich liegt bei 1,43 ha. Vorgesehen sind ca. 2880 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche. Die beiden Fl.-Nr. 2760 und 2761 sollen als Obstwiesen angelegt werden.

Hier ist noch zu ergänzen, dass zu den Flächen die Maßnahmen genau beschrieben und festgehalten werden.

Z.B. Pflanzung von mind. 29 Obsthochstämmen (Apfel, Zwetschge), deren genaue Arten (z.B. Boskop, Brettacher, etc.) oder mehr bei gesamtter Fläche. Die Arten müssen dargestellt sein und auch die Pflege der Streuobstwiese, z.B.

1. Schnitt nicht vor Mitte Juni und 2. Schnitt Anfang August.

Dieser Maßnahmenkatalog zu den Ausgleichsflächen ist noch zu ergänzen und nachzureichen. Die Maßnahme ist im Herbst 2001/Frühjahr 2002 fertig zustellen. Ansonsten besteht Einverständnis mit der vorliegenden Planung.

Beurteilung:

Aufnahme des Maßnahmenkatalogs in die Legende als Hinweis.

**1.3 Fachtechnische Stellungnahme, untere Immissionsschutzbehörde**  
30.11.01

Zu einem Vorentwurf des Bebauungsplanes gab der Immissionsschutz am 25.11.96 eine fachtechnische Stellungnahme ab. Die darin enthaltenen Anregungen des Immissionsschutzes wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Der Markt Schöllkrippen gab im Vorfeld der Planung ein schalltechnisches Gutachten über die Lärmauswirkungen der Nutzungen auf der Fläche zwischen dem Rohrgrundweg und dem geplanten WA-Gebiet in Auftrag. Als Folge wurde dieser Bereich aus dem Vorentwurf herausgenommen.

Beurteilung:

Die Begründung des Bebauungsplanes enthält eine Berechnung der Verkehrslärmimmissionen von der St 2306. Ihr ist zu entnehmen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte nach der DIN 18005 eingehalten werden.

In der Schallimmissionsprognose trifft der Gutachter die Aussage, dass die Lärmbelastungen durch den vorhandenen Bolzplatz, der im Bebauungsplan als Spielfläche bezeichnet wird, und durch die Nutzung der Wertstoffcontainer westlich des Bolzplatzes vernachlässigbar bzw. als unkritisch anzusehen sind.

Hinsichtlich der im Musikerheim stattfindenden Musikproben und Veranstaltungen zeigt der Gutachter auf, wie der Verein unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen auf die Nachbarschaft vermeiden kann.

In der Vergangenheit fanden vor dem Musikerheim Grillfeste statt, und die Fläche westlich des Bolzplatzes wurde als Festplatz genutzt. Für diese Veranstaltungen hat die Gemeinde wie bisher die Erlaubnis zu erteilen.

Auf die Festveranstaltungen ist der Immissionsschutz bereits in seiner fachtechnischen Stellungnahme vom 25.11.96 eingegangen.

Von den in der Peripherie des Planbereichs befindlichen landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen ist mit unzumutbaren Beeinträchtigungen auf den Planbereich nicht zu rechnen, da in deren unmittelbarer Nachbarschaft sich bereits Nachbarn befinden, auf die sie Rücksicht nehmen müssen. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass es durch die Nutzung des Feuerwehrhauses ebenfalls zu keinen unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen kommt.

Fazit:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die vorliegende Planung keine Einwände.

## 2. Landratsamt, Wasser- und Bodenschutz

13.11.01

Nach der Begründung des Bebauungsplanes ist die Sammlung von Oberflächen- und Niederschlagswasser im Trennsystem geplant. Das gesammelte Wasser soll dann in den Graben (Fl.-Nr. 105) eingeleitet werden.

Die Einleitung von gesammelten Oberflächen- und Niederschlagswasser in den Graben stellt einen Gewässerbenutzungstatbestand dar, der einer vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf (§ 3 Abs. 1 Nr. 4, §§ 3 und 7 WHG).

Da der Begründung hierzu weitere detaillierte Angaben fehlen, z.B. zur Frage der ausreichenden Aufnahmefähigkeit des Grabens bzw. der schadlosen Ableitung des anfallenden Wassers und der evtl. Erforderlichkeit von Vorreinigungsanlagen (z.B. Absetzschant, Absetzbecken) usw., sollte die Zulässigkeit der Oberflächen- und Niederschlagswassersammlung und -einleitung vorher geprüft und das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchgeführt werden.

Im Rahmen dieser Planung ist auch der auf den Baugrundstücken geplante Einbau von Zisternen als Rückhalteanlagen mit einem Mindestspeicher- bzw. Mindestrückhaltevolumen (2 m<sup>3</sup>) und einem max. Drosselabfluss, der noch genau festzulegen ist, zu berücksichtigen und festzulegen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass aufgrund der geplanten Oberflächen- und Niederschlagswassereinleitung angeschlossene Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein dürfen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Festsetzungen zum Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Zu den weiteren Punkten der Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung ist das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu hören.

Beurteilung:

1. Zur Einleitung des Oberflächen- und Niederschlagswassers in den Rohrgraben ist die Aufnahmefähigkeit und Zulässigkeit durch das Tiefbaubüro zu prüfen und das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen. Die Rückhalteanlagen und der max. Drosselabfluss sind festzulegen. (Die vorliegenden Angaben beruhen auf überschlägigen Ermittlungen).

2. Die Festsetzungen werden hinsichtlich des Ausschlusses von unbeschichtetem Dachdeckungsmaterial aus Kupfer, Zink oder Blei ergänzt.
3. Das Wasserwirtschaftsamt wurde beteiligt.

**3. Landratsamt, untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger**  
29.10.02

Keine Bedenken.

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte wurde beteiligt.

**4. Landratsamt, Regionaler Planungsverband** 05.12.01

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzzone des Naturparks Spessart und somit in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Bei der Abwägung ist der Lage in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen. Wenn an deren Belangen nach sachgerechter Abwägung ein noch stärkeres Gewicht zu geben ist, sind die Gründe dafür in der Begründung darzulegen.

Beurteilung:

Unter Einbeziehung des Baubestandes bildet das kleine Baugebiet den Bebauungsrand nach Westen und wird als Abrundung betrachtet. Der Eingriff in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet ist gering. Die Begründung wird ergänzt.

**5. Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde** 28.11.01

Das Planungsgebiet liegt teilweise in der Schutzzone des Naturparks Spessart und in landschaftlichem Vorbehaltsgebiet (vgl. Regionalplan der Region Bayer. Untermain, Karte 3 „Landschaft und Erholung“). Daher werden Bedenken gegen die Planung erhoben. Diese können zurückgestellt werden, wenn die zuständige Naturschutzbehörde und der regionale Planungsverband Bayer. Untermain keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erheben.

Neben den bereits beteiligten Stellen sollte wegen einer Richtfunkverbindung im Planungsbereich auch die Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Bayreuth, Wilhelm-Pitz-Straße 1, 95448 Bayreuth, gehört werden.

Beurteilung:

Die untere Naturschutzbehörde hat keine Einwendungen, der regionale Planungsverband hat Bedenken vorgebracht. In der Abwägung wird der Eingriff in die landschaftliche Vorbehaltsfläche in geringem Umfang durch das kleine Plangebiet für vertretbar angesehen. Erweiterungen werden durch Art der Erschließung und die Schutzzone ausgeschlossen. Siehe auch Beurteilung der Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes.

**6. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg** 26.11.01

1. Wasserversorgung

Es wird hingewiesen, dass die Neuausweisung der Wasserschutzgebiete für die bestehenden und neuen Wassererschließungen noch immer nicht erfolgt ist.

Die qualitative Sicherheit der Wasserversorgung des Marktes ist somit derzeit nur bedingt gegeben. Die noch erforderlichen Untersuchungen sind so schnell wie möglich zum Abschluss zu bringen.

Beurteilung:

Es wird vorgeschlagen, dem Amt einen Sachstandsbericht über den Stand der Neuausweisung der Wasserschutzgebiete zu geben und auf vorhandene Schwierigkeiten aufmerksam zu machen.

**2. Abwasserbeseitigung**

Die geordnete Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Kanalisation sicherzustellen.

Beschrieben werden die Abflussbeiwerte des geprüften Entwurfes vom Juni 1976. Es ist dem Amt bekannt, dass das Ortsnetz Schnepfenbach vom Ing.-Büro Schwab GmbH derzeit neu berechnet wird.

**3. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung soll in den Graben auf Fl.-Nr. 105 erfolgen. Die weitere Ableitung wurde nicht dargelegt.

Die Zulässigkeit der vorgesehenen Einleitung ist nach den Richtlinien zu prüfen und eine Genehmigung beim Landratsamt zu beantragen. Die ausreichende Dimensionierung der Entwässerungsanlagen – Leitungen, Zisternen mit Abflussdrosselung – ist nachzuweisen.

Das wasserrechtliche Verfahren soll vor Beschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen sein, um etwaige Ergebnisse noch berücksichtigen zu können. Alternativ soll geprüft werden, ob eine Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung möglich ist.

Beurteilung:

Beauftragung des Tiefbaubüros mit den erforderlichen Untersuchungen und Planungen. Siehe auch Stellungnahme des Landratsamtes, Referat Wasser- und Bodenschutz.

Beschluss:

Die Beauftragung des Tiefbaubüros mit den erforderlichen Untersuchungen und Planungen erfolgt sobald die immissionsschutzrechtlichen Belange geklärt sind; jedoch noch vor Fassung des Satzungsbeschlusses.

**4. Hang- und Schichtenwasser**

Die in der Stellungnahme angeführten Maßnahmen sind in der Legende des Bebauungsplanes als Hinweise enthalten.

**7. Landratsamt, Abt. Gesundheitswesen**

30.10.01

Keine Bedenken geäußert.

**8. Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Frankfurt**

19.10.01

keine Bedenken geäußert.

**9. Bayer. Bauernverband, Würzburg**  
(Stellungnahme steht noch aus)

**10. Landwirtschaftsamt Aschaffenburg/Karlstadt** 05.11.01

Landwirtschaftliche Belange werden nicht in entscheidendem Masse berührt.  
Keine grundsätzlichen Bedenken.

**11. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern in Bayreuth** 25.10.01

Belange des Amtes werden nicht berührt.

**12. Überlandwerk ein Unternehmen von E-On, Marktheidenfeld** 23.11.01

Im Geltungsbereich befinden sich keine Mittelspannungsanlagen. Außerhalb des Bebauungsplanes werden die 20-kV-Leitungen eingezeichnet.

Bezüglich vorhandener Niederspannungsleitungen wird gebeten, sich rechtzeitig vor Baubeginn (Erschließung) mit dem Kundenzentrum Marktheidenfeld in Verbindung zu setzen. Ein rechtsgültiger Plan soll zugeleitet werden. Keine Bedenken bei Beachtung der Hinweise.

Beurteilung:  
Beachtung der Hinweise.

**13. Bund Naturschutz**

Keine Stellungnahme abgegeben.  
Gemäß § 4 Absatz 3 müssen Belange, die nicht innerhalb der Auslegungsfrist vorgetragen wurden, in der Abwägung nicht berücksichtigt werden.

**14. Straßenbauamt Aschaffenburg** 09.11.01

Grundsätzlich Einverständnis, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Bei der Lärmberechnung sind die aufgeführten höheren Verkehrsmengen auf der Staatsstraße zu berücksichtigen.

Beurteilung:  
Die Lärmberechnung mit den höheren Verkehrsmengen hat keine Überschreitung der Orientierungswerte für MD-Gebiet und WA-Gebiet ergeben. (Tagsächlich sind die Verkehrsmengen geringer, weil die Abnahme durch die Abzweigung der AB 14 nach Westerngrund nicht berücksichtigt wird).

2. Aufnahme der Formulierung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes:  
„Auf die von der Staatsstraße auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulast-träger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.“

Beurteilung:  
Aufnahme der Formulierung in die Legende als Hinweis. Eine Festsetzung wird nicht empfohlen, weil damit ein Eingriff in das Privatrecht verbunden ist.



**Beschluss:**

Der Empfehlung des Planers wird entsprochen.  
Um Überlassung eines rechtsverbindlichen Planes bittet das Amt.

**15. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,  
Abt. Vor- und Frühgeschichte in Würzburg** 22.10.01

Baudenkmäler sind bislang nicht bekannt. Auf das Denkmalschutzgesetz Art. 8 Absatz 1 wird hingewiesen. Funde sind dem Amt unverzüglich zu melden.

Beurteilung:

Ein entsprechender Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz ist in der Legende enthalten.

**16. Regierung von Mittelfranken,  
Luftamt Nordbayern in Nürnberg** 24.10.01

Keine Bedenken. Die Belange des Amtes werden nicht berührt.

**17. Deutsche Telekom AG, Würzburg** 13.12.01

Die Telekom wurde auf Anregung der Regierung von Unterfranken wegen der Richtfunkverbindung beteiligt. Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs ist nicht zu erwarten. Wegen der Führung der Telekommunikationseinrichtungen in ober-irdischer oder unterirdischer Bauweise soll sich das für Erschließungsplanung zuständige Planungsbüro rechtzeitig vor der Ausschreibung mit der Telekom in Verbindung setzen.

Um einen genehmigten Bebauungsplan mit Begründung wird gebeten.

Beurteilung:

Für die Verlegung der Telekommunikationsanlagen kommt nur die unterirdische Bauweise in Frage. Eine Kostenregelung ist erforderlich.

**B. Anregungen von Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung**

**1. Dipl.-Ing. Jörg Huth, Merckstraße 17 A in Darmstadt** 26.11.01

1.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Abschnitt K der Begründung.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Natur und Landschaft und die daraus resultierenden und zur Verfügung stehenden Daten für eine Entscheidungsgrundlage sind m.E. völlig unzureichend und stimmen mit den realen Verhältnissen vor Ort nicht überein.

„Der sich in Planung befindliche Bebauungsplan „Kirchpfad“ bewertet das geplante Baugebiet „nach der Eingriffsregelung Abb. 7 Typ A Kategorie I als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“. Tatsächlich handelt es sich hierbei um eine Feuchtwiese. Diese Aussage wird jedes langjährige Mitglied des Ortsteils Schnepfenbach bestätigen können. Auch Mitglieder der Verwaltung Schöllkrippens teilen diese Meinung.

Weiterhin liegen große Teile der zu entwickelnden Flächen seit Jahren brach. Eine korrekte Einteilung dieses Gebietes müsste nach Liste 1c des Leitfadens zur Eingriffsregulierung in der Bauleitplanung daher „Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)“ lauten. Damit ergibt sich bei der ge-

planten GRZ von 0,4 ein Kompensationsfaktor von (1,0) – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber).

Des Weiteren wurde bei der Bewertung die Tatsache, dass das geplante Gebiet innerhalb einer Frischluftschneise und zugehörigem Kaltluftentstehungsgebiet liegt, vollkommen vernachlässigt.“

**Beurteilung:**

Die Beurteilung und Einstufung des Plangebietes nach der Eingriffsregelung wurde in Abstimmung mit der Fachreferentin für Naturschutz beim Landratsamt Aschaffenburg vorgenommen. Die zustimmende fachtechnische Stellungnahme von 30.10.01 liegt vor (siehe Punkt 1.2 meines Schreibens).

Auch nach den Aussagen des Landschaftsplanes handelt es sich nicht um ein Feuchtgebiet. Von einer Frischluftschneise und zugehörigem Kaltluftentstehungsgebiet kann nicht gesprochen werden. Diese Annahme ist nicht zutreffend.

**Beschluss:**

Der Beurteilung des Planers wird zugestimmt.

**1.2 Grundwasser und Hangschichtwasser**

Durch den vorhandenen Wiesenbestand lässt sich abschätzen, dass die Baukörper im Grundwasser liegen werden, Hangschichtwasser schneiden oder Überschwemmungen ausgesetzt sein werden. Als Bauingenieur beurteile ich die wesentliche Auswahl eines solchen Standortes als grob fahrlässig, was Schadenersatzansprüche seitens der Bauherrn nach sich ziehen kann.

**Beurteilung:**

Auf die notwendigen Maßnahmen gegen Hang- und Schichtenwasser wird in der Legende des Bebauungsplanes hingewiesen, ebenfalls auf Vorkehrungen gegen Oberflächenwasser.

Hinsichtlich der Grundwasserberührung können die Feststellungen beim Bau der Feuerwehr oder des Baubestandes im unteren Hangbereich beigezogen werden.

Die Hinweise können durch Vorkehrungen bei einer Grundwasserberührung ergänzt werden. Bsp. „weiße Wanne“ (Abdichtung des Kellers).

**Beschluss:**

Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**1.3 Immissionsschutz**

Bei der Überprüfung des Immissionsschutzes wurde die Kirche als emittierende Anlage nicht zur Entscheidungsfindung aufgenommen. Außerdem wurde der Festplatz aus dem sich in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplan und dem geplanten Bebauungsplan entfernt und somit nicht bei dieser Untersuchung berücksichtigt. Ich lehne diese Streichung ab, da dadurch eine jahrzehnte alte Tradition des OT Schnepfenbach verloren geht.

Der bestehende Flächennutzungsplan, welcher den Festplatz enthält ist für die Gemeinde rechtlich bindend. Bei der Entscheidung den Festplatz zu entfernen, kann offensichtlich keine gegeneinander und untereinander gerechte Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen durchgeführt worden sein, da das Recht aller Schnepfenbacher auf einen Fortbestand der kulturellen Tradition von Schnepfenbach übergangen wurde.

Beurteilung:

- a. Die Kirche gehört nicht zu den emittierenden Anlagen. Sollte Herr Huth das Läuten der Glocken als störende Emission betrachten, wäre dies in einem besonderen Antrag außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu begründen.
- b. Die Gemeinde will die Nutzung der Spielfläche für Feste beibehalten und hat nach Abstimmung mit dem Immissionsschutz einen möglichen Weg gefunden.

In der Begründung Seite 8 sind Ausführungen darüber enthalten:

„Aufgrund des im Vorfeld erstellten schalltechnischen Gutachtens hat sich nach Rücksprache mit dem Landratsamt – Immissionsschutz – ergeben, dass die Zweckbestimmung „Festplatz“ im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan gestrichen werden sollte.“

Bei der Nutzung dieser Fläche für Feste stellt der Veranstalter im Einzelfall bei der Gemeinde einen Antrag nach Art. 19 LStVG zur Genehmigung. Die Gemeinde entscheidet über diesen Antrag dann ohne Einschaltung weiterer Behörden. Erst im Falle einer Beschwerde wird das Landratsamt eingeschaltet und die Schallimmissionsprognose beigezogen.“

Der Marktgemeinderat hat bei der Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes die Änderung vorgenommen und auch die Bezeichnung „Festplatz“ im Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereiches geändert. Dieser Änderung ging eine Abwägung der privaten und öffentlichen Belange voraus.

Beschluss:

Den Ausführungen des Planers wird zugestimmt.

Beschluss:

Der Gemeinderat pflichtet der Beurteilung des Planers bei, dass die Kirchenglocken nicht zu den emittierenden Anlagen zählt.

1.4 Bedarf für das Baugebiet „Kirchpfad“

Die Gemeinde Schöllkrippen verfügt derzeit nach ihrer eigenen Einschätzung über ca. 250 Bauplätze. Bei veranschlagten 3 Personen pro Bauplatz ergibt sich ein sofort verfügbarer Wohnraum für 750 Personen, ohne eine anzustrebende Nachverdichtung zu berücksichtigen. Mit einer Gesamteinwohnerzahl von 4.076 und einem Zuwachs von 1.143 innerhalb der letzten 21 Jahre (Gemeindedaten) ist der Bedarf der Gemeinde an Wohnraum für die nächsten 14 Jahre jetzt schon gedeckt. Als Unterzentrum soll sich die Gemeinde Schöllkrippen organisch entwickeln. Durch die momentan ausgewiesenen Bauplätze ist diesem Anspruch mehr als genüge getan. Berücksichtigt man, dass vermeidbare Eingriffe, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinflussen, zu unterlassen sind, besteht nach meiner Auffassung keinerlei Handlungsbedarf für die Erstellung des Baugebietes „Kirchpfad“. Diese Auffassung wurde mir auch innerhalb der Gemeindeverwaltung bestätigt.

Beurteilung:

Die genannten 250 Bauplätze stehen einheimischen Bürgern ohne Bauland in der Regel nicht zur Verfügung. Das Baugebiet „Kirchpfad“ soll diesen Bedarf teilweise abdecken, deshalb erwirbt die Gemeinde Flächen im Plangebiet. In der Begründung Abschnitt A wird dies beschrieben.

Beschluss:

Den Ausführungen des Planers wird beigepflichtet.

**2. Gerhard Huth, Kirchstraße 12, Schöllkrippen, Fl.-Nr. 400 26.11.01**

Beantragt wird eine Erweiterung der Baugrenze nach Nordosten wie auf den benachbarten Grundstücken Fl.-Nr. 399, 103, 104. Auf die Verschattung der Erholungsfläche durch das Haus und Nässe durch Grundwasser im vorderen Teil des Grundstücks wird hingewiesen. Zur Bildung eines Grundstücks für eine akzeptable Bebauung wird die Einbeziehung des Grundstücks Fl.-Nr. 92 in den Bebauungsplan und das Umlegungsverfahren gewünscht.

Die vorhandene Grundstücksbreite lässt nur eine Bebauung von wenigen Metern zu.

**Beurteilung:**

Die geplante Bebauung auf der Ostseite des Kirchpfades wurde unter Berücksichtigung des Baubestandes auf Fl.-Nr. 399 und 103 abgestaffelt. Die Grundstücksgrenzen wurden beibehalten, deshalb ist auf dem Grundstück Fl.-Nr. 400 von Herrn Huth, das nach Nordosten (nach hinten) schmaler wird, nur im vorderen Bereich eine Bebauung möglich. Die Breite des Grundstücks nimmt von 16 m bis auf 12 m ab.

Der Abstand der vorderen zur rückwärtigen Baugrenze beträgt jeweils an der engsten Stelle

auf Fl.-Nr. 104	ca. 28,5 m
auf Fl.-Nr. 400	ca. 27,0 m
auf Fl.-Nr. 92	ca. 18,0 m

Eine Benachteiligung der Fl.-Nr. 400 liegt nicht vor. Durch den Bebauungsplan wird das Grundstück im Wert nicht gemindert. Eine Änderung des Bebauungsplanes empfehle ich nicht.

**Beschluss:**

Dem Antrag des Herrn Jörg Huth auf Erweiterung der Baugrenzen wird entsprochen.

**3. Gerhard Huth****28.11.01**

Die Einwendungen hinsichtlich der Wertminderung und des Bedarfs an Bauplätzen wurden in den Schreiben 1+2 beurteilt.

**4. Vereine Schnepfenbach,**

Sportverein, Musikverein, Feuerwehr, Kirchenchor,  
Kapellenförderverein, Pfarrgemeinderat

**14.11.01**

Es bestehen Bedenken, dass Feste nicht mehr durchgeführt werden können und die täglichen Proben des Musikvereins zu Beschwerden führen.

**Beurteilung:**

Die Gemeinde wird die Feste und die Proben des Musikvereins weiterhin ermöglichen. Der gangbare Weg wurde in der Begründung beschrieben. Siehe Beurteilung 3b zum Schreiben Huth vom 26.11.01.

Hierzu wird festgestellt, dass zunächst das Ergebnis der Verhandlungen mit den Anlieger und den Ortsvereinen abzuwarten ist.

**Beschluss:**

Der weitere Verfahrensablauf wird wie folgt festgelegt:

1. Zwischen den Nutzern des Musikerheimes und der FFW ist zunächst mit dem Anlieger Rosenberger eine einvernehmliche Regelung bzgl. des Betriebes des Musikerheimes zu treffen.

2. Anschließend ist das wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.
3. Der Planer wird beauftragt, die vorangegangenen Beschlüsse in den Planentwurf nebst Begründung einzuarbeiten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Planentwurf nebst Begründung anschließend erneut öffentlich auszulegen.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an den Beratungen und Abstimmungen teilgenommen hat.

Auszug aus der **öffentlichen** Sitzungsniederschrift  
des Marktgemeinderates Schöllkrippen  
vom 22.03.2004

**4. Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kirchpfad“ – 2. Öffentliche Auslegung**

Aufgrund der Beschlüsse des Marktgemeinderates im Zusammenhang mit der Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der 1. Öffentlichen Auslegung am 17.06.2002 sowie aufgrund eines Gespräches des Bürgermeisters mit Architekt Schäffner am 02.02.2004 wurde die Planung überarbeitet bzw. an den heutigen Standard angepasst.

Der Beschluss vom 17.06.2002 beinhaltet folgende Punkte:

1. Ausweisung des Grundstücks Fl.-Nr. 104 als private Grünfläche
2. Einbau von Schallschutzfenstern bei den Neubauten in allen Aufenthaltsräumen, die nach Norden ausgerichtet sind.
3. Abschluss einer Vereinbarung vor dem Satzungsbeschluss zur Nutzung des Musikerheimes.
4. Hinweis auf Maßnahmenkatalog zur Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen. Der Grundsatz der Maßnahmen wurde in die Festsetzungen aufgenommen. Die Einzelheiten werden in die Begründung aufgenommen. (Der Umfang des Ausgleichs ändert sich bei Reduzierung der Baufläche).
5. Ergänzung der Festsetzungen hinsichtlich der Dachdeckung
6. Festsetzung zur Entwässerung. Zur Einleitung in den Rohrgrundgraben ist ein wasserrechtliches Verfahren vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.
7. Ergänzung der Begründung wegen des Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ (geringfügig).
8. Berücksichtigung der höheren Verkehrsmengen in der Lärmberechnung (Begründung).
9. Hinweis auf Ausschluss von Schutzmaßnahmen gegenüber Straßenbaulastträger.
10. Hinweis auf Grundwasser (Huth).
11. Erweiterung der Baugrenzen auf Fl.Nr. 400 (Huth). Ausnahme vom Grenzabstand.

Zu Punkt 6: Das wasserrechtliche Verfahren ist nicht zwingend im Rahmen einer Bauleitplanung durchzuführen, sondern im Regelfall immer Gegenstand der Ausführungsplanung. Daher kann zunächst auf die Einleitung des Verfahrens verzichtet werden.

Aufgrund der Besprechung des Bürgermeisters mit dem Architekten wurden folgende weitere Änderungen vorgenommen:

12. Neue Festsetzung Kniestock
13. Neue Festsetzung Geländeänderungen
14. Ein Hinweis auf eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann noch in die Legende aufgenommen werden (Textvorschlag durch die Verwaltung)
15. Carports werden innerhalb der Baugrenzen zugelassen.
16. Herausnahme der Teilfläche Fl.-Nr. 794 als Baufläche und Festsetzung als private Grünfläche.

Seitens der Verwaltung wird für den Hinweis auf eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgender Text/Wortlaut vorgeschlagen:

„Die Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Kirchpfad und deren Rechtsnachfolger verpflichten sich auf Verlangen der Gemeinde gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 797, die davon ausgehenden Immissionen, sowie den Festbetrieb und alle Veranstaltungen auf dem Grundstück entschädigungslos und unentgeltlich zu dulden. Die Duldungspflicht erlischt, sobald das Grundstück Fl.-Nr. 797 einer anderen Nutzung zugeführt wird.“

Für den weiteren Fortgang des Verfahrens wäre die Billigung des Planentwurfes in der vorliegenden Fassung vom 19.09.2000, 03.09.2001 zuletzt geändert am 08.03.2004 notwendig. Daran würde sich eine erneute öffentliche Auslegung sowie darauf folgend eine erneute Behandlung der daraus hervorgehenden Bedenken und Anregungen anschließen.

Der Bürgermeister ging nochmals kurz auf die Verhandlungen mit den Familien Rosenberger und Blam ein. Nachdem keine Einigung erzielt werden konnte, wird deren Fläche in dem neuen Planentwurf nun als private Grünfläche ausgewiesen und die Straße ca. 2 m nach oben verschoben. Damit erhält man sich eine B-Plan - Änderung für den Fall einer späteren Einigung offen.

Bezüglich der Erschließungskosten, an denen die Grünfläche bei der Abrechnung nicht beteiligt werden kann, sah der Bürgermeister keine Bedenken. Er wies darauf hin, dass eine Umwandlung in Bauland ohne Zustimmung des Gemeinderates nicht möglich ist. Falls dies gewünscht wird, muss dann über eine entsprechende nachträgliche Beteiligung verhandelt werden.

Herr Schöffner machte noch darauf aufmerksam, dass das wasserrechtliche Verfahren parallel mit dem B-Plan-Verfahren durchgeführt werden sollte.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Planentwurf des Bauateliers Schöffner in der Fassung vom 19.09.2000/03.09.2001 zuletzt geändert am 08.03.2004. Der Planer wird beauftragt, die vorgenannte Ergänzung zu „Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten“ unter den Hinweisen aufzunehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die für den weiteren Fortgang bzw. den Abschluss des Verfahrens notwendigen Schritte durchzuführen.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Gemeinderatsmitglied an der Beratung und Beschlussfassung teilgenommen hat.

Auszug aus der **öffentlichen** Sitzungsniederschrift  
des Marktgemeinderates Schöllkrippen  
vom 27.09.2004

**5. Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kirchpfad“ – Billigung des neuen Planentwurfes und erneute öffentliche Auslegung**

Nachdem die erforderlichen Grunddienstbarkeiten mittlerweile durch den Gemeinderat genehmigt wurden hat das Bauatelier Schöffner einen neuen Planentwurf für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Kirchpfad vorgelegt.

Der neue Entwurf sieht die folgenden Änderungen vor:

- Die neue Bauplatzaufteilung im Bereich des Wendehammers (GR-Beschluss vom 19.05.2004) wurde berücksichtigt.
- Die als private Grünfläche dargestellte Fläche (Rosenberger) wurde nun in den bebaubaren Bereich aufgenommen. Eine Verschiebung der Straße „A“ um ca. 1,50m nach Norden, wie es die ursprüngliche Planung vom 19.09.2000/03.09.2001 vorsah wurde ebenfalls berücksichtigt.
- Unter „Weitere Hinweise“ wurde die Formulierung für die beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeiten mit aufgenommen.

Herr Schöffner hat in seinem Anschreiben an die Gemeinde noch darauf hingewiesen, dass in der Sitzung vom 22.03.2004 zu Punkt 6 ausgeführt wurde, dass das „wasserrechtliche Verfahren nicht zwingend im Rahmen einer Bauleitplanung durchzuführen, sondern im Regelfall immer Gegenstand der Ausführungsplanung ist.“

In letzter Zeit hätte das Landratsamt, Ref. Wasser- und Bodenschutz der Genehmigung eines Bebauungsplan erst dann zugestimmt, wenn das wasserrechtliche Verfahren abgeschlossen ist. Er empfiehlt deshalb zumindest die Einleitung des Verfahrens zu beschließen und mit dem Landratsamt Rücksprache zu nehmen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Auftrag zur Erschließung des Baugebietes „Kirchpfad“ wurde bereits in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 19.04.2004 vergeben. Das Büro Schwab hatte hier unter anderem angeboten, zunächst nur soweit abzurechnen, wie es für die wasserrechtliche Genehmigung notwendig ist.

Herr Schwab hat bereits die aktuelle Planfassung zur Durchführung der weiteren Arbeiten erhalten.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf des Bauateliers Schöffner für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kirchpfad“ in der Fassung vom 19.09.2000/03.09.2001/08.03.2004/20.09.2004.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute öffentliche Auslegung durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange über die erneute Auslegung zu benachrichtigen.

Das Bauatelier Schöffner wird beauftragt für die öffentliche Auslegung eine aktualisierte Begründung zum Bebauungsplan vorzulegen.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Gemeinderatsmitglied an der Beratung und Beschlussfassung teilgenommen hat.



Auszug aus der **öffentlichen** Sitzungsniederschrift  
des Marktgemeinderates Schöllkrippen  
vom 29.11.2004

**6. Bebauungs- und Grünordnungsplan "Kirchpfad"  
Behandlung der Anregungen aus der 2. öffentlichen Auslegung**

**A. Träger öffentlicher Belange**

*I. Keine Anregungen oder Bedenken hatten:*

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| 1. | Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Frankfurt   | 05.11.2004 |
| 2. | Straßenbauamt Aschaffenburg<br>Um eine genehmigte Planfassung und den Beschluss wird gebeten.                               | 22.10.2004 |
| 3. | Landratsamt Aschaffenburg,<br>untere Immissionsschutzbehörde,<br>Keine Einwände, Hinweis auf die Stellungnahme vom 30.11.01 | 03.11.2004 |

*II. Hinweise*

- |    |  |            |
|----|--|------------|
| 4. | E-ON Bayern AG, Marktheidenfeld<br>Keine Bedenken.<br>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Nieder- und Straßenbeleuchtungskabel.<br>Die der Stellungnahme beiliegenden Kabelschutzanweisungen sind zu beachten und das bauausführende Personal ist davon zu unterrichten. Es wird gebeten, sich 2 Wochen vor Baubeginn mit dem technischen Kundenmanagement im Kundencenter Marktheidenfeld in Verbindung zu setzen. | 11.11.2004 |
|----|--|------------|

Beurteilung (Herr Schöffner): Beachtung der Hinweise.

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| 5. | Gasversorgung Main-Spessart<br>Bei der geplanten Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Gasleitungen einzuhalten. Bei einer Unterschreitung des Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.<br>Die Baufirma ist darauf hinzuweisen, dass sie sich vor Baubeginn von der Betriebsstelle in Michelbach einweisen lässt. | 25.10.2004 |
|----|---|------------|

Beurteilung: Im Grünordnungsplan sind Festsetzungen zu den Abständen von Baumpflanzungen enthalten. Der Hinweis zur Einweisung ist zu beachten.

- |    |  |            |
|----|--|------------|
| 6. | Landratsamt Aschaffenburg,<br>Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz,<br>Beschreibung der Sammlung und Ableitung von Oberflächen- und Niederschlagswasser.<br>Ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren ist durchzuführen.<br>Das Planungsbüro Schwab wurde für das Erlaubnisverfahren beauftragt.<br>Es besteht ausnahmsweise Einverständnis, dass der Bebauungsplan vor Abschluss des Erlaubnisverfahrens in Kraft treten kann. Für die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ohne Erlaubnisbescheid liegt die Verantwortung beim Markt Schöllkrippen. | 16.11.2004 |
|----|--|------------|

Beurteilung: Kenntnisnahme, es ist davon auszugehen, dass die wasserrechtliche Erlaubnis vor Fertigstellung der Ausschreibung und dem Baubeginn vorliegt.

7. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg 22.10.2004
1. Der Geltungsbereich ist von der Neuausweisung von Wasserschutzgebieten nicht betroffen.
  2. Abwasserbeseitigung  
Bis zum 30.06.2007 sollen dem Wasserwirtschaftsamt Unterlagen einer Überrechnung des Gesamtspeichervolumens des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Kahlgrund vorgelegt werden.  
Im Zuge der Neuberechnung der Mischwasserbehandlung ist das Gebiet „Kirchpfad“ zu berücksichtigen.  
Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.
  3. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung  
Bei der Ableitung in den Rohrgrundgraben ist außen den „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ auch die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Gräben bzw. Durchlässe und der Verrohrungstrecken zu überprüfen.  
Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.  
Die Stellungnahme vom 03.09.01 behält Gültigkeit.  
Beurteilung: Eine Stellungnahme liegt vom 26.11.01 vor, die vom Marktgemeinderat beschlussmäßig behandelt wurde.  
Stellungnahme der Verwaltung: Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 26.11.01 bezog sich auf die Planfassung des Kirchpfades vom 03.09.01. Das Schreiben vom 26.11.01 hat der Gemeinderat bereits beschlussmäßig behandelt.
8. Landratsamt Aschaffenburg, untere Naturschutzbehörde, 07.11.2004  
Eine lockere Bebauung mit 3-4 Häusern auf der Nordseite der Straße A entsprechend der Südseite wird angeregt.  
Beurteilung: Durch die kleineren Grundstücke auf der Nordseite der Straße A soll möglichst vielen Bürgern ohne Baulandbesitz eine Baumöglichkeit eröffnet werden (Grundstücksbreite ca. 18m). Die Reduzierung um 1 Bauplatz führt zu Grundstücksbreiten von etwa 24m).  
Stellungnahme der Verwaltung (Punkte 4-8): Kenntnisnahme und Beachtung der Hinweise.

### III. Bedenken

- 9.a Landratsamt Aschaffenburg,  
Anschreiben Bauaufsichtsbehörde 10.11.2004
- 9.b Fachtechnische Stellungnahme der Kreisbaumeisterin, 08.11.2004  
Mit den Festsetzungen besteht grundsätzlich Einverständnis. Folgende Anregungen und Hinweise sind jedoch bei dem weiteren Verfahren zu beachten.
1. Die Grundstücksteilung der Flurstücke Nr. 399, 400 und 92/1 weist auf eine Wohnhausbebauung hin. Die reduzierten Abstandflächen auf dem Flurstück 400 sind städtebaulich nicht begründet. Welcher Abstand ist zum Nachbarn zulässig? Hier sind konkrete Angaben sowie eine Vermaßung erforderlich.  
In der Begründung sind ausführlich die Absicht und der Zweck der Abstandsflächenreduzierung darzulegen.

Beurteilung: Bei der Grundstücksteilung der Fl.Nr. 399, 400 und 92/1 handelt es sich um bestehende Grundstücksgrenzen, die bei der Planung vom 20.09.04 nicht verändert werden konnten. Durch die Mindestabstände von 3,0 m soll eine Bebauung auf dem schmalen Grundstück Fl.Nr. 400 ermöglicht werden. Das Maß von 3,0 m ist Inhalt der Festsetzung und damit als Abstand zu den Nachbargrenzen festgelegt.

Beim Zustandekommen einer Vereinbarung zum Flächentausch und der Änderung der Baugrenzen zwischen den Eigentümern der Fl.Nr. 399, 400, 92/1 entfällt die Reduzierung der Abstandsflächen.

2. Handelt es sich bei der Festsetzung Dorfgebiet mit den Einschränkungen zur Großviehhaltung tatsächlich um ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO? Das großflächig eingetragene Baufenster ermöglicht viele bauliche Optionen. In der Legende unter Hinweise sind jedoch nur noch vorhandene und geplante Wohngebäude eingetragen. Landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen fehlen. Die Art der Bebauung gemäß BauNVO ist zu überprüfen.

Beurteilung: Das eingeschränkte Dorfgebiet östlich des Kirchpfades ist der kleinere Teil eines Dorfgebietes, das von Straßen begrenzt wird. Auch nördlich des Rohrgrundweges sind landwirtschaftliche Nutzungen und Tierhaltung vorhanden. Durch die Beschränkung der Tierhaltung wird der Übergang zum allgemeinen Wohngebiet geschaffen. Die großflächigen Baufenster (wie bei allen gemischten Bauflächen) lassen auch Raum für landwirtschaftliche Nebengebäude.

Die Ausweisung von Dorfgebiet entspricht dem Flächennutzungsplan.

Eine Nutzungsänderung in allgemeines Wohngebiet könnte für die Schreinerei Fleckenstein möglicherweise zu einer Beeinträchtigung führen.

Die untere Immissionsschutzbehörde hat der Planung zugestimmt.

Eine Änderung der Nutzung wird nicht empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung: Den Ausführungen des Planers wird zugestimmt. Die ursprüngliche Planung wird beibehalten. Abstimmung erforderlich.

3. Die unter weitere Hinweise ausgeführten „beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten“ bezüglich der Duldung von Immissionen werden als Information ohne verbindlichen Rechtscharakter gewertet. Der Inhalt des Hinweises kann nur vertraglich zwischen den Grundstückseigentümern geregelt werden. Eine Lösung des tatsächlichen Problems ist hier nicht gefunden worden.

Beurteilung: Vorschläge für eine bessere Lösung liegen nicht vor.

4. Die dem Bebauungsplan beigefügte Begründung ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ausführlicher zu gestalten. Ziele und Zwecke der Planung sowie der städtebauliche Grundgedanke sind nachvollziehbar darzulegen.

Beurteilung: Die Begründung wird im Abschnitt A ergänzt.

**A. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Auf der Ostseite des Kirchpfades und nördlich des Friedhofs ist Baubestand vorhanden. Mit der geplanten Verlegung des Kanals, der Wasserleitung und dem Ausbau des Kirchpfades werden Kirche, Friedhof und die vorhandene Bebauung besser erschlossen und auch an die Hauptstraße angebunden.

Durch den Kirchpfad können Baulücken erschlossen und ein kleines Gebiet Baugebiet auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Zur Festlegung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziele der Planung:

- Die Marktgemeinde erwirbt im Plangebiet Grundstücksflächen.  
Bei der Vergabe der Bauplätze werden Familien ohne Baulandbesitz berücksichtigt, die in anderen erschlossenen Gebieten keine Möglichkeit zur Bebauung haben.
- Durch die Sicherung einer zeitnahen Bebauung wird eine Hortung von Bauplätzen vermieden.
- Durch eine Stichstraße, die vom Kirchpfad abzweigt, entsteht eine verkehrsrühige Baugruppe um die Wendeanlage.
- Die Belange des Immissionsschutzes sind wegen der Nähe des Musikerheims und der Fläche für gelegentliche Feste besonders zu berücksichtigen.
- Einzelhäuser fügen sich am besten in die dörfliche Umgebung ein.
- Die Nutzung der Solarenergie wird empfohlen.

**B. Bürger**

1. Gerhard Huth, Grundstück Fl.Nr. 400, Niederschrift v. 09.11.2004  
Herr Huth regt an, die Planung in folgenden Punkten zu ändern:

1. Die Baugrenze wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf 4 m zur Grundstücksgrenze reduzieren. Begründen wird der sehr schmale Grundstückszuschnitt angeführt.

2. Begradigung der Baugrenze für Flurstück 92/1 im östlichen Bereich, damit dessen Garage eine andere Platzierung findet (auch im Hinblick auf den schmalen Grundstückszuschnitt Fl.Nr. 400). So könnte u.a. eine Verschattung des Grundstücks vermieden werden.

Falls dies nicht möglich sein sollte wird gewünscht, den Garagenstandort zu platzieren, dass eine Errichtung ohne Grenzbebauung zu Fl.Nr. 400 möglich ist.

Beurteilung: Keine Bedenken

Die Begradigung der Baugrenze der Fl.Nr. 92/1 auf der Ostseite zur Unterbringung der Garage auf der Südseite setzt das Einverständnis des Eigentümers dieses Grundstückes voraus.

Die Unterbringung der Garage auf Fl.Nr. 92/1 ohne Grenzanbau lässt sich auf dem schmalen Grundstück kaum verwirklichen. Es

sei denn, dass der Eigentümer mit einer Festsetzung „kein Grenzanbau für die Garage“ einverstanden ist.

Zusatz: Mit dem Lageplan zum Grundstückstausch Huth/Simon und den vermerkten Punkten 2,3,4 sowie der Skizze von Herrn Huth mit dem giebelständigen Doppelhaus besteht Einverständnis.

Stellungnahme der Verwaltung: Für die Erweiterung der Baugrenzen der Baugrenzen um 1m und somit Anpassung an die gegenüberliegende Straßenseite wird ein entsprechender Beschluss erforderlich. Seitens der Verwaltung bestehen gegen eine Zustimmung keine Bedenken.

Bezüglich der Garage wird festgestellt, dass der derzeitige Garagenstandort bzw. eingetragene Standort lediglich ein Vorschlag ist. Ein Abrücken von der Grundstücksgrenze um 3m und somit Einhaltung der Abstandsflächen ist sogar unter Einhaltung der Baugrenzen noch möglich. Eine Festsetzung „kein Grenzanbau“ für Garagen ist wie Herr Schöffner schon ausgeführt hat nur mit Einverständnis des Eigentümers möglich. Seitens der Verwaltung wird nicht empfohlen, eine derartige Festsetzung mit aufzunehmen. Möglicherweise kann zwischen den Anliegern im Baufalle eine Einigung diesbezüglich erzielt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b) i.V.m. Art. 7 Abs. 4 BayBO sogar ein Anspruch auf die genehmigungsfreie Errichtung einer Grenzgarage unter gewissen Voraussetzungen (innerhalb der Baugrenzen, 8 Meter Grenzbebauung, 3 Meter Wandhöhe im Mittel, nicht größer als 50m<sup>2</sup>) besteht.

Eine Begradigung der Baugrenze wird ebenfalls nicht empfohlen, da diese zur Einhaltung der Abstandsflächen für das Wohnhaus so gezeichnet wurde.

Es wird empfohlen die derzeitige Ausweisung beizubehalten. Beschlussfassung hierzu ist erforderlich.

2. Thomas Simon, Kirchpfad 3, Schöllkrippen, vertretend für Grundstückseigentümerin Rosa Simon, Kirchpfad 3, Fl.Nr. 399

Niederschrift v. 10.11.2004

Es wird angeregt, die östliche Baugrenze am Wohnhaus bis an die östliche Grundstücksgrenze zu verschieben.

Falls dies nicht möglich sein sollte wird gewünscht, die Baugrenze mindestens soweit zu verschieben, um mögliche spätere architektonische Anpassungen an alternative Energien nicht zu behindern – wie auch im Bebauungsplan vorgesehen.

Beurteilung: Die östliche Baugrenze kann auf einen Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze angeordnet werden.

Stellungnahme der Verwaltung: Die Baugrenze kann auf 4m zur Grundstücksgrenze verschoben werden. Ein entsprechender GR-Beschluss wäre zu fassen.

3. Arnold Fleckenstein, Grundstück Fl.Nr. 92, Kirchstr. 10 und Edeltraud Dirker als künftige Eigentümerin, Niederschrift v. 12.11.2004

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kirchpfad“ besteht dann Einverständnis, wenn durch die Ausweisung keine Beeinträchtigungen für die bestehende Schreinerei zu erwarten sind.

Beurteilung: Durch den Bebauungsplan ist keine Beeinträchtigung der Schreinerei zu erwarten. Im Dorfgebiet sind „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zugelassen.

Eine nochmalige beschränkte Auslegung wird notwendig, wenn die Anträge und der Flächentausch Huth/Simon berücksichtigt werden.

Sollte der Flächentausch Huth/Simon und das geplante Doppelhaus in der Planung berücksichtigt werden, so wäre diese durch Herrn Schäffner noch einzuarbeiten und eine erneute beschränkte öffentliche Auslegung durchzuführen. Die Eigentümer Huth/Simon haben Gelegenheit sich bis 03.12.2004 dazu zu äußern.

**Beschluss:**

1. Zur besseren Ausnutzung des Baufensters wird im Bereich östlich der Straße "Kirchpfad" folgendes geändert:
  - die vordere Baugrenze wird von 5 m auf 4 m ab Straßenkante zurückgenommen.
  - die rückwärtige Baugrenze wird nach Osten bis auf 4 m an die Grenze des Bebauungsplanes herangeschoben.
2. Falls sich die Eigentümer Huth/Simon bis zum 03.12.2004 einigen, wird das Bauatelier Schäffner beauftragt, die Planung entsprechend zu ändern und den neu gefassten Planentwurf der Verwaltung zur Durchführung einer erneuten beschränkten öffentlichen Auslegung vorzulegen. Ansonsten wird der Plan in unveränderter Form als Satzung beschlossen.

Auszug aus der **öffentlichen** Sitzungsniederschrift  
des Marktgemeinderates Schöllkrippen  
vom 13.12.2004

**9.1 Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kirchpfad“**

Da in der letzten Sitzung kein konkreter Beschluss zur Bürgeranregung B 1. 2. gefasst wurde, wäre dieser entsprechend nachzuholen.

**B. Bürger**

1. ...

2. Begradigung der Baugrenze für Flurstück 92/1 im östlichen Bereich, damit dessen Garage eine andere Platzierung findet (auch im Hinblick auf den schmalen Grundstückszuschnitt Fl.Nr. 400). So könnte u.a. eine Verschattung des Grundstücks vermieden werden.

Falls dies nicht möglich sein sollte wird gewünscht, den Garagenstandort zu platzieren, dass eine Errichtung ohne Grenzbebauung zu Fl.Nr. 400 möglich ist.

...

Beurteilung 2: Die Begradigung der Baugrenze der Fl.-Nr. 92/1 auf der Ostseite zur Unterbringung der Garage auf der Südseite setzt das Einverständnis des Eigentümers dieses Grundstückes voraus.

Die Unterbringung der Garage auf Fl.-Nr. 92/1 ohne Grenzanbau lässt sich auf dem schmalen Grundstück kaum verwirklichen. Es sei denn, dass der Eigentümer mit einer Festsetzung „kein Grenzanbau für die Garage“ einverstanden ist.

Bezüglich der Garage wird festgestellt, dass der derzeitige Garagenstandort bzw. eingetragene Standort lediglich ein Vorschlag ist. Ein Abrücken von der Grundstücksgrenze um 3m und somit Einhaltung der Abstandsflächen ist sogar unter Einhaltung der Baugrenzen noch möglich. Eine Festsetzung „kein Grenzanbau“ für Garagen ist wie Herr Schäffner schon ausgeführt hat nur mit Einverständnis des Eigentümers möglich. Seitens der Verwaltung wird nicht empfohlen, eine derartige Festsetzung mit aufzunehmen. Möglicherweise kann zwischen den Anliegern im Baufalle eine Einigung diesbezüglich erzielt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b) i. V .m. Art. 7 Abs. 4 BayBO sogar ein Anspruch auf die genehmigungsfreie Errichtung einer Grenzgarage unter gewissen Voraussetzungen (innerhalb der Baugrenzen, 8 Meter Grenzbebauung, 3 Meter Wandhöhe im Mittel, nicht größer als 50m<sup>2</sup>) besteht.

Eine Begradigung der Baugrenze wird ebenfalls nicht empfohlen, da diese zur Einhaltung der Abstandsflächen für das Wohnhaus so gezeichnet wurde.

...

Es wird empfohlen die derzeitige Ausweisung beizubehalten.“

**Beschluss:**

Die Ausweisung wird entsprechend den vorgenannten Ausführungen beibehalten.

Auszug aus der **öffentlichen** Sitzungsniederschrift  
des Marktgemeinderates Schöllkrippen  
vom 17.01.2005

**3. Bebauungsplan Kirchpfad**

**3.1. Antrag Huth auf erneute Reduzierung der Abstandflächen**

Herr Huth hat erneut bei der Verwaltung und Herrn Bürgermeister Pistner vorgesprochen. Er beantragt eine erneute Reduzierung der Abstandflächen und somit Herausnahme der durch \* gekennzeichneten auf 3 Meter reduzierten Abstandfläche aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Seitens der Verwaltung wird hierzu wie folgt Stellung genommen:

Bei den derzeit durch \* gekennzeichneten Abstandflächen handelt es sich bereits um eine Reduzierung des eigentlich erforderlichen Maßes von 1 H (H = Wandhöhe).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde seitens der Kreisbaumeisterin bereits eine Anmerkung zur städtebaulichen Begründetheit dieser Reduzierung geführt. In der Begründung zum B-Plan wurde aufgrund dieser Stellungnahme als Grund angeführt, dass nur durch die Mindestabstände von 3,0 m eine Bebauung auf dem schmalen Grundstück ermöglicht werden kann.

Rücksprache mit dem Landratsamt (Herrn Wernitz) hat ergeben, dass die Gemeinde zwar reduzierte Abstandflächen unter 3 Metern festsetzen könnte, dies jedoch einer besonderen städtebaulichen Begründung bedarf. Diese Fälle können insbesondere in Altortsbereichen bzw. Ortskernen auftreten.

Eine städtebauliche Begründetheit für eine erneute Reduzierung dürfte hier nicht vorliegen.

Auch Art. 7 BayBO bzw. die Kommentare hierzu besagen, dass die Gemeinde besonderes Augenmerk darauf zu legen hat, dass die Abstandflächen nachbarschützend sind und somit die Festsetzung von Baukörpern im B-Plan, die die Abstandflächen zu den Nachbargrundstücken nicht einhalten einer sorgfältigen Abwägung bedarf.

(Abwägungsfehler sind zumindest dann nicht zu befürchten, wenn sich die Gemeinde davon überzeugt hat, dass der betroffene Nachbar bereit ist, seine schriftliche Zustimmung bei der Bauaufsichtsbehörde abzugeben.)

Für den vorliegenden Fall lässt sich eine weitere Reduzierung der Abstandflächen nicht begründen. Mit der Ausweisung der auf 3 Meter reduzierten Abstandfläche wurde bereits ein Entgegenkommen signalisiert. Eine weitere Reduzierung ist städtebaulich nicht begründbar.

**Beschluss:**

Die Ausweisung für den Bereich Huth bzw. die mit \* gekennzeichnete mögliche verminderte Abstandfläche von 3 Metern wird beibehalten.



Auszug aus der **öffentlichen** Sitzungsniederschrift  
des Marktgemeinderates Schöllkrippen  
vom 17.01.2005

### 3.2 **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kirchpfad“ - Flächentausch Huth/Simon**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den o.g. Bebauungsplan hat zuletzt die öffentliche Auslegung stattgefunden.

Bei der Behandlung der Anregungen wurden folgende Punkte berücksichtigt:

Im Bereich der östlich an die Straße Kirchpfad angrenzenden Grundstücke wurde die vordere Baugrenze ab Straßenbegrenzungslinie von 5m auf 4m zurückgenommen. Auch wurden für die bereits genannten Flächen die Baugrenzen ebenfalls im östlichen Teil auf 4 Meter zu den Grundstücksgrenzen zurückgenommen. Dies betrifft lediglich die Grundstücke Huth und Simon.

Nachdem zwischen den Grundstückseigentümern Huth und Simon keine Einigung über die Bebauung Ihrer Flächen mit einem Doppelhaus bzw. die dafür erforderliche Einigung über einen Flächentausch erzielt werden konnte, kann die Bauleitplanung für das Baugebiet „Kirchpfad“ mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Für die Anpassung der Baugrenzen alleine ist keine erneute öffentliche Auslegung erforderlich, da es sich hier lediglich um eine redaktionelle Ergänzung handelt. Es ergeben sich durch die Anpassung der Baugrenzen darüber hinaus keine nachteiligen Auswirkungen auf die betroffenen Grundstückseigentümer, zumal die Anpassung auf deren hin Wunsch vorgenommen wurde.

Sollten zum Bebauungsplanentwurf **keine** weiteren Anregungen aus dem Gemeinderat aufgegriffen werden, könnte zum Abschluss des Verfahrens folgender **Beschluss** gefasst werden:

1. Der Marktgemeinderat Schöllkrippen beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) den Bebauungsplanentwurf „Kirchpfad“ – i. d. F. vom 20.09.2004 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.