

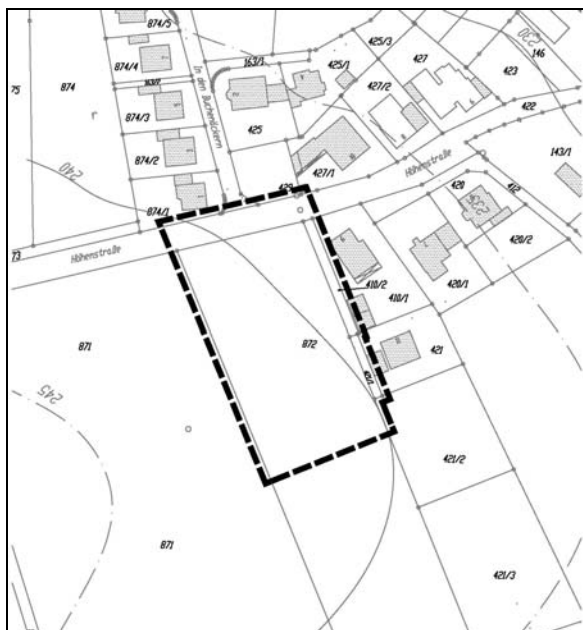
MARKT SCHÖLLKRIPPEN

ORTSTEIL SCHNEPPENBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

NÖRDLICH DER STEINSTRASSE TEILERSCHLISSUNG HÖHENSTRASSE

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

Bauatelier

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

Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt

Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323

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

Stand: 05.09.2017

Fassung: Satzung

| INHALTSVERZEICHNIS | SEITE |
|---|--------------|
| BEGRÜNDUNG | |
| 1. Anlass und Ziele der Planung | 4 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes | 6 |
| 2.1 Lage | |
| 2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches | |
| 3. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben | 7 |
| 3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan | |
| 3.2 Flächennutzungsplan | |
| 4. Entwurfsplanung | 8 |
| 4.1 Bebauung und Grünflächen | |
| 4.2 Erschließung | |
| 5. Festsetzungen zur Bebauung | 8 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung | |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung | |
| 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | |
| 5.4 Stellplätze, Garagen und Carports | |
| 6. Verkehrsflächen | 9 |
| 7. Ver- und Entsorgung | 10 |
| 7.1 Wasserversorgung und Löschwasserversorgung | |
| 7.2 Elektrizität und Telekommunikation | |
| 7.3 Abwasserbeseitigung | |
| 7.4 Abfallentsorgung | |
| 8. Natur und Umwelt | 11 |
| 8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | |
| 8.2 Pflanzgebote und Pflanzbindungen | |
| 9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 14 |
| 10. Hinweise | 14 |
| 11. Nutzung und Größe des Plangebietes | 15 |
| 12. Umweltbericht | 16 |
| 13. Förmlicher Verfahrensablauf | 20 |

Verfahren

- I. Der Marktgemeinderat fasst in der Sitzung am 12.09.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Nördlich der Steinstraße – Teilerschließung Höhenstraße“.
 - II. Billigung des Vorentwurfs und Anordnung der frühzeitigen Beteiligungen in der Sitzung des Marktgemeinderates am 08.11.2016.
 - III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 05.12.2016 bis 09.01.2017.
 - IV. Der Marktgemeinderat berät und beschließt über die Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung in der Sitzung am 21.02.2017.
 - V. Der Marktgemeinderat billigt in der Sitzung am 30.05.2017 den Planentwurf i.d.F. vom 30.05.2017 und beschließt die Durchführung des weiteren Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.
 - VI. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 19.06.2017 bis 21.07.2017.
 - VII. Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung in der Sitzung des Marktgemeinderates am 05.09.2017, Abwägungs- und Satzungsbeschluss.
- XIII. Bekanntmachung am 12.10.2017.

Anlagen

1. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung am 12.09.2016
2. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung am 08.11.2016
3. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung am 21.02.2017
4. Stellungnahme zum Wasserdargebot vom 17.02.2017– Ingenieurbüro Jung
5. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung am 30.05.2017
6. Ausgleichsmaßnahme Fl.Nr. 327, Gemarkung Hofstädten
7. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung am 05.09.2017

Anlage, die im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen eingesehen werden kann:

1. Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung vom 16. Nov. 2016
Bearbeiter: Anne Lenk und Sybille Hennemann, Planungsgruppe Natur und Umwelt, Frankfurt a. Main

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Marktgemeinderat hat bereits am 23.02.1992 für den Bereich nördlich der Steinstraße in Schnepfenbach die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im September / Oktober 1993 durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt verfolgte die Marktgemeinde auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Deipertsäcker–Kestäcker–Geubelsäcker“ in Schöllkrippen.

Das Verfahren für den Bebauungsplan „Nördlich der Steinstraße“ wurde eingestellt, da die gleichzeitige Ausweisung beider Wohnbaugebiete eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit zur Folge gehabt hätte.

Heute stehen in den Gebieten „Deipertsäcker“ und „Kestäcker–Geubelsäcker“ keine freien Baugrundstücke zur Verfügung. Die Nachfrage nach Baugrundstücken hält jedoch an.

Die innerhalb bestehender und erschlossener Siedlungsgebiete noch unbebauten Grundstücke stellen keine Reserveflächen dar, die Bauinteressenten zum Verkauf angeboten werden können. Die Einwohner- und Wanderungsstatistik für den Ortsteil Schöllkrippen von 2008 – 2016 zeigt, dass trotz des negativen Saldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung -geringere Geburtenzahlen gegenüber einer höheren Zahl an Sterbefällen-, ein Anstieg der Einwohnerzahl aufgrund von positiven Wanderungsbewegungen zu verzeichnen ist.

| Jahr | Zuzüge | Wegzüge | Saldo Wanderung | Geburten | Sterbefälle | Saldo | Saldo Gesamt | Einw. zahl |
|------|--------|---------|-----------------|----------|-------------|-------|--------------|------------|
| 2008 | 157 | 165 | - 8 | 28 | 18 | + 10 | + 2 | 2.333 |
| 2009 | 205 | 185 | + 20 | 11 | 34 | - 23 | - 3 | 2.330 |
| 2010 | 200 | 178 | + 22 | 21 | 33 | - 12 | + 10 | 2.340 |
| 2011 | 189 | 165 | + 24 | 25 | 27 | - 2 | + 22 | 2.362 |
| 2012 | 243 | 220 | + 23 | 22 | 41 | - 19 | + 4 | 2.366 |
| 2013 | 243 | 227 | + 16 | 20 | 40 | - 20 | - 4 | 2.362 |
| 2014 | 216 | 195 | + 21 | 17 | 17 | 0 | + 21 | 2.383 |
| 2015 | 287 | 216 | + 71 | 29 | 29 | 0 | + 71 | 2.454 |
| 2016 | 247 | 257 | - 10 | 16 | 40 | - 24 | - 34 | 2.420 |

Statistik Ortsteil Schöllkrippen 2008 bis 2016

Für den Ortsteil Schnepfenbach ist eine positive Einwohnerentwicklung sowohl durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch durch die Wanderungsgewinne zu verzeichnen.

| Jahr | Zuzüge | Wegzüge | Saldo Wanderung | Geburten | Sterbefälle | Saldo | Saldo Gesamt | Einw. zahl |
|------|--------|---------|-----------------|----------|-------------|-------|--------------|------------|
| 2013 | 69 | 89 | - 20 | 14 | 12 | + 2 | - 18 | 1.196 |
| 2014 | 89 | 78 | + 11 | 22 | 10 | + 12 | + 23 | 1.219 |
| 2015 | 77 | 78 | - 1 | 9 | 7 | + 2 | + 1 | 1.220 |
| 2016 | 114 | 91 | + 23 | 9 | 4 | + 5 | +28 | 1.248 |

Statistik Ortsteil Schnepfenbach 2013 bis 2016

Ziel der Marktgemeinde ist es, diese Entwicklung zu unterstützen. Um Bauwilligen, insbesondere jungen Familien, Bauflächen anbieten zu können, verfolgt die Gemeinde den Erwerb der Flächen und übernimmt somit eine Steuerungsfunktion bei der Bereitstellung von Bauland.

Die Marktgemeinde ist Mitglied der Immobilien- und Grundstücksbörse der kommunalen Allianz Kahlgrund – Spessart. In dieser Börse sind Flächen und Gebäude gelistet, die unter Privatpersonen vermittelt werden.

Gleichzeitig wird die zentrale Bedeutung des Ortskerns mit einem Förderprogramm für Bau- und Sanierungsmaßnahmen in Ortslage unterstützt.

All diese Instrumente einschließlich der Neuausweisung von kleineren Wohnbaugebieten in Anbindung an bestehende Bauflächen dienen der Erhaltung und Stärkung der Region als attraktiver Wohnstandort. Die Nachfrage nach Baugrundstücken hält jedoch an.

Nun soll für einen Teilbereich des ursprünglich geplanten Baugebietes eine Erschließung im Zusammenhang mit dem Ausbau der Höhenstraße erfolgen und das Verfahren hierfür wieder aufgenommen werden.

Die Marktgemeinde hat Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern getroffen mit dem Ziel des Erwerbs der Flächen im Baugebiet. Bisher konnte der Markt Schöllkrippen den „Hortungstrend“ durchbrechen.

Geplant ist im Zusammenhang mit dem Ausbau der Höhenstraße ein Areal von ca. 3.000 m² als Wohnbaufläche auszuweisen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

In der städtebaulichen Planung gilt es, flächensparende Siedlungsentwicklung zu fördern. Mit dem kleinen geplanten Baugebiet wird eine neue Baufläche an ein bestehendes Siedlungsgebiet angeschlossen und eine maßvolle Weiterentwicklung der gewachsenen Struktur erzielt. Eine Zersiedlung wird dadurch vermieden.

Mit der Erweiterung der vorhandenen Bebauung entsteht ein neuer Ortsrand, der durch eine Eingrünung in den landschaftlichen Zusammenhang einzubinden ist.

Der mit der Umsetzung der Planung verbundene Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild soll durch geeignete Maßnahmen minimiert und ausgeglichen werden.

Mit der Anbindung des neuen Wohngebietes an die bestehende Siedlungseinheit kann ein wirtschaftlicher Ausbau sowie Unterhalt der technischen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erzielt werden.

Die Verkehrsfläche wird auf das notwendige Minimum reduziert.

Am 12.09.2016 hat der Marktgemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Nördlich der Steinstraße – Teilerschließung Höhenstraße“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

2.1 Lage

Das geplante Baugebiet bildet den westlichen Bebauungsrand zwischen dem Baubestand an der Höhenstraße im Norden und im Osten. Nördlich des Plangebietes befinden sich die Höhenstraße und das Wohnbaugebiet „Buchenäcker“. Östlich des geplanten Baugebietes verläuft ein geschotterter Zufahrtsweg zu einem Wohnhaus. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Planungsbereich wird ebenfalls bisher landwirtschaftlich genutzt (Anbau von Mais...). Gehölzbestände sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Das Gelände fällt mit ca. 5 % bis 6 % nach Osten.

Die mittlere Höhenlage beträgt ca. 240 m üNN.

2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 872, 410/2, 421/1 und eine Teilfläche des Flurstücks 422 (Höhenstraße).

Die Gebietsgröße beträgt 4.520 m².

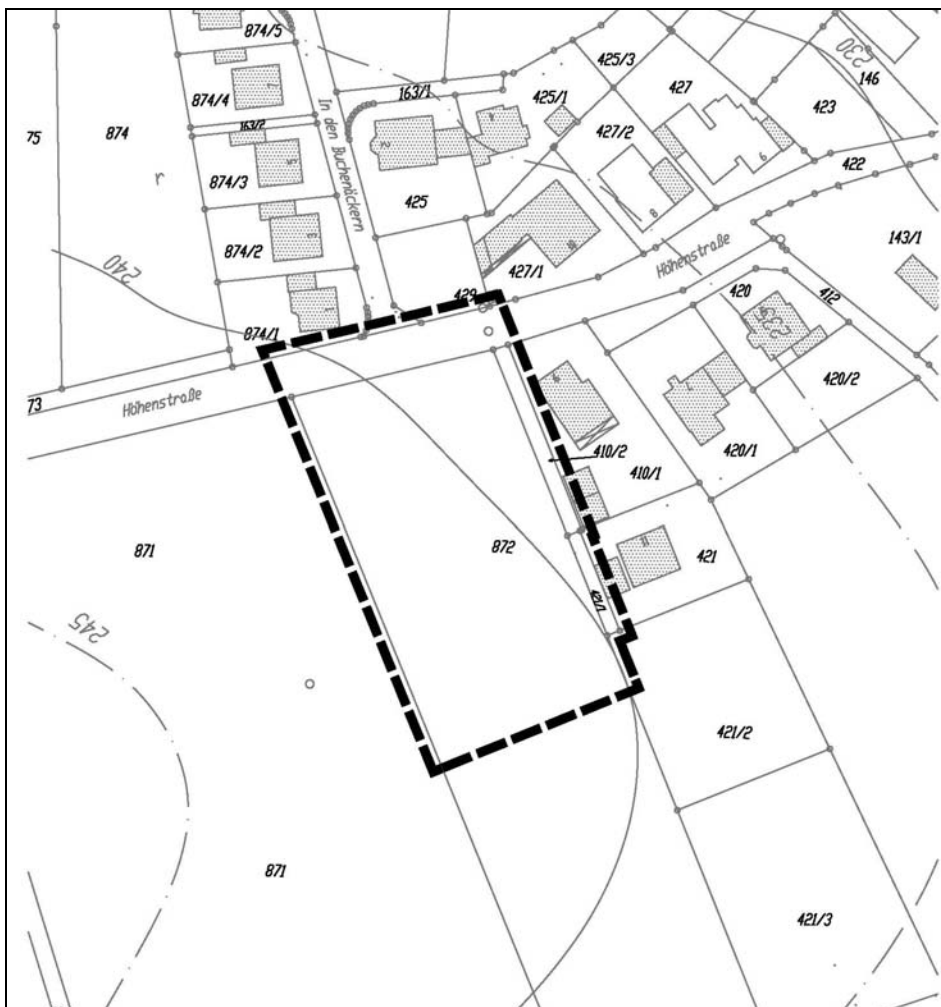


Abbildung 1 Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP1)

Der Regionalplan Bayerischer Untermain weist die Marktgemeinde Schöllkrippen gemäß Ziel A V 2 als Unterzentrum aus.

Die geplante Siedlungsentwicklung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) mit der Weiterentwicklung einer bestehenden Siedlungsstruktur und Anbindung an den Baubestand sowie dem Ziel des Regionalplanes Bayerischer Untermain (RP1) mit der Stärkung der Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan einschließlich der Änderungen stellt die Fläche des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

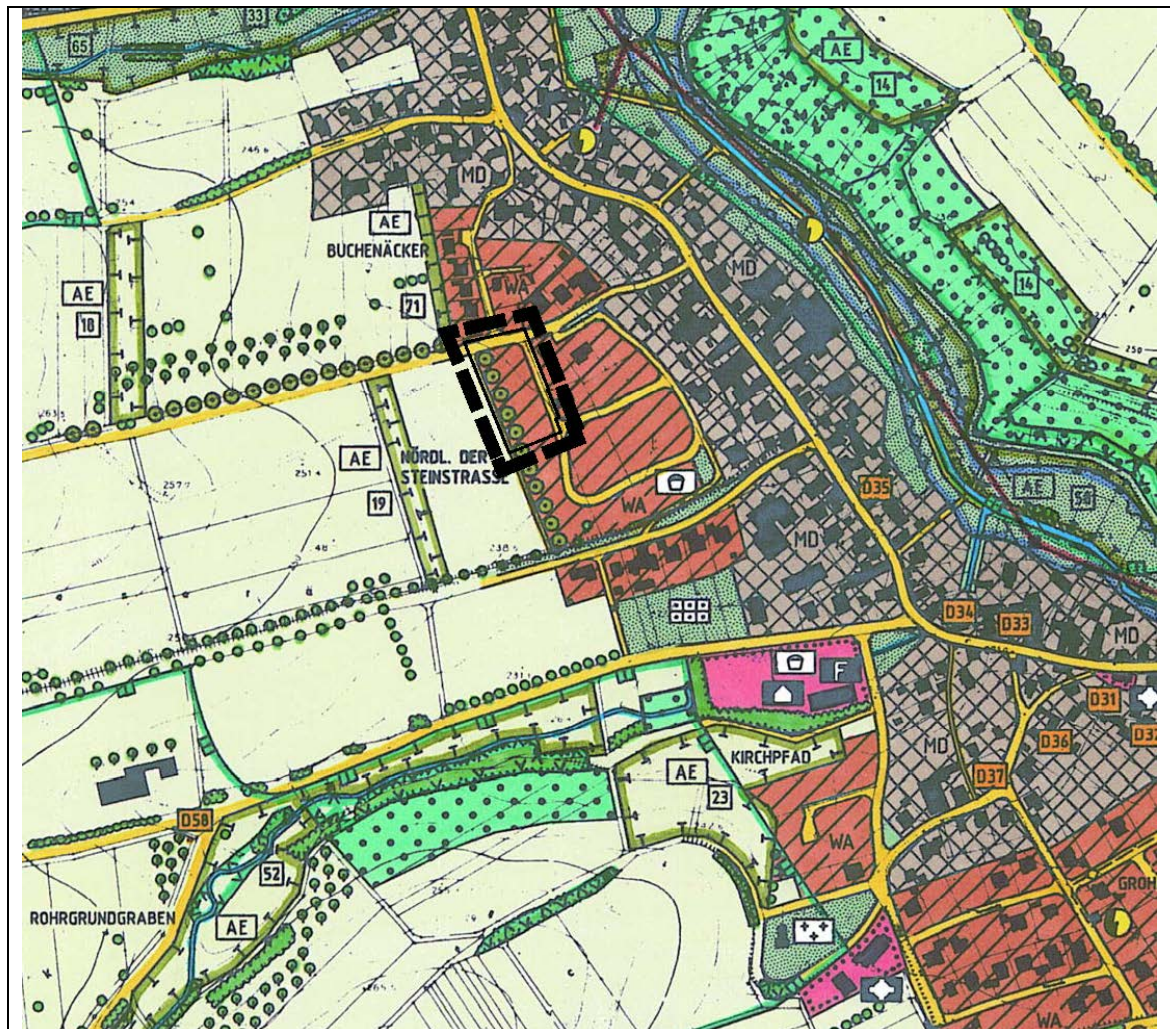


Abbildung 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4. ENTWURFSPLANUNG

4.1 Bebauung und Grünflächen

Das geplante Wohngebiet stellt eine behutsame Siedlungsentwicklung um sechs Baugrundstücke südlich der Höhenstraße dar.

Der Planentwurf orientiert sich in der Art der baulichen Nutzung und Bauweise an der Umgebungsbebauung. Die Situierung der Gebäude folgt dem Höhenverlauf des Geländes. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze bildet ein öffentlicher Grünstreifen die Randeingrünung. Der neue Bebauungsrand ist durch die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen eindeutig begrenzt und ablesbar und in die freie Landschaft eingebunden.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Höhenstraße erreicht, die im Osten an die Hauptstraße / Staatsstraße 2306 angebunden ist. Im Zuge des geplanten Ausbaus der Höhenstraße im Frühjahr 2017 wird die Erschließung der vier südlichen Baugrundstücke mit einem Anschluss an die Höhenstraße und einem kurzen Stichweg angelegt. Die beiden nördlichen Grundstücke sind direkt von der Höhenstraße erschlossen. Die Erschließung der angrenzenden Ackerflächen ist weiterhin gesichert.

5. FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO)

Ausgehend von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,35 und der Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8 werden die zulässigen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete unterschritten.

Durch die Reduzierung der maximal zulässigen Grundflächenzahl werden der Grad der Nutzung und somit auch das Maß der Versiegelung verringert.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen, Dachform und Dachneigung

Aufgrund der Ortsrandlage wird die Bebauung auf Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschoss begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

Für die bergseitige Wandhöhe ist ein Maß von 4,00 m über Gelände einzuhalten. Bei der talseitig zulässigen Wandhöhe von maximal 5,00 m ist das leichte Hanggelände berücksichtigt.

Die zulässigen Dachformen werden auf das Satteldach und das höhenversetzte Pultdach begrenzt, um das örtliche Erscheinungsbild aufzugreifen. Der Spielraum der Dachneigung von 30° - 46° lässt zum einen die Anbringung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu und zum anderen ist ein Ausbau des Dachgeschosses möglich.

Die Stellung der Gebäude orientiert sich an dem Höhenverlauf des leicht geneigten Geländes und dem Zuschnitt der Grundstücke. Auch bei der Ausrichtung der geneigten Dachflächen nach Westen ist die solarenergetische Nutzung unter dem Gesichtspunkt des Wirkungsgrades sinnvoll.

Geländeveränderungen und Mauern

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sind Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche wie Auffüllungen und Abgrabungen sowie Mauern zur Terrassierung des Geländes bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit Einreichung der Bauunterlagen besonders zu begründen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für das geplante Wohngebiet eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO fest. Die Gebäude sind als Einzelhäuser angeordnet, um das Gebiet am Ortsrand lockerer zu strukturieren und großzügiger zu durchgrünen. Das freistehende Einfamilienhaus entspricht der nachgefragten Bauform und den Wohnbedürfnissen in der ländlichen Region. Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO als untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und gebietsverträglich sind, sind allgemein zulässig und werden auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

5.4 Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie Stellplätze können innerhalb der Baugebietsflächen angeordnet werden. Zur Ausweisung der Stellplätze kann die Vorgartenzone verwendet werden. Die Breite der Stellflächen einschließlich der Garagenzufahrten darf jedoch 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten.

Mit einer Zahl von mindestens 2 Stellplätzen oder Garagen/Carports pro Wohneinheit wird die nachzuweisende Anzahl festgesetzt.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Höhenstraße, die im weiteren Verlauf Richtung Westen als Feldweg genutzt wird. Im Bereich der Zuwegung Fl.Nr. 410/2 wird die neue Baufläche angebunden. Die Stichstraße ist mit einem Ausbauquerschnitt von 7,50 m vorgesehen. Das Straßenprofil ist aufgeteilt in eine befahrbare Straßenbreite von 5,50 m (3,50 m Asphalt, 0,50 m überfahrbare Muldenrinne und 1,50 m Pflasterstreifen) und einen bis zu 2,00 m breiten Streifen mit Längsparkspur und gliedernden Pflanzflächen und Bäumen.

Im Hinblick auf die geringe Länge der Straße, die Nutzung durch die Anlieger und die daraus resultierende geringe Verkehrsstärke wird auf die Anordnung eines separaten Gehweges verzichtet. Durch das Mischungsprinzip soll die Aufenthaltsfunktion verdeutlicht werden.

Berücksichtigt wird bei der Ausgestaltung der Verkehrsfläche eine mögliche Fortführung zur Erschließung weiterer Baugrundstücke.

In einer Entfernung von etwa 200 m befindet sich die nächstgelegene Haltestelle.

Das geplante Baugebiet ist somit über den Bus-Anschluss mit Haltestelle am Bahnhof an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung und Löschwasserversorgung

Die erforderliche Wasserversorgung wird über den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz bereitgestellt.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Trinkwasserversorgung wurde mit Bescheid vom 23.03.2017 zunächst bis Ende 2020 befristet. Der Bescheid ist auf die bisherigen Entnahmemengen begrenzt.

Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung wird derzeit das Wasserdargebot im Raum Schöllkrippen beurteilt und untersucht, welche weitere Gewinnungsmöglichkeiten bestehen (siehe hierzu Anlage 4 – Stellungnahme des Ingenieurbüros Jung).

In der Dokumentation sind der Anschluss des Ortsteiles Hofstädten an den Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe zur Entlastung des Gemeindefnetzes und Mehrentnahmen aus den Wasserfassungen im Laudenbachtal als Maßnahmen zur Deckung des erforderlichen Wasserbedarfs dargestellt.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben der Arbeitsblätter W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sicherzustellen und bei der weiteren Erschließungsplanung zu beachten. Nachzuweisen ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h.

7.2 Elektrizität und Telekommunikation

Versorgungsträger für die Stromversorgung ist die Bayernwerk AG.

Die erforderlichen Leitungen für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Telekommunikation können innerhalb des öffentlichen Straßenraumes verlegt werden.

7.3 Abwasserbeseitigung

Das Kanalnetz ist überrechnet. Das Baugebiet zwischen Steinstraße und Höhenstraße ist in dieser Berechnung mit aufgenommen. Die Abwasserbeseitigung im OT Schnepfenbach erfolgt im Mischsystem. Das Gemeindefnetz ist mit der Verbandsanlage abgestimmt.

Der Kanal in der Höhenstraße wird vollständig erneuert. Entsprechend dem Berechnungsergebnis werden Steinzeugrohre DN 300-350 verlegt. Für das Baugebiet werden Anschlusskanäle DN 300 vorgesehen.

Zur Ableitung von Schichtenwasser oder lang nachfließendem Oberflächenwasser aus dem Wegseitengraben des weiterführenden Flurweges wird zusätzlich ein Mehrzweckrohr DN 200 mitgeführt. Die Leitung liegt nur etwa 1,00 bis 1,40 m tief. Es soll hier keine getrennte Einleitung von Baugrundstücken erfolgen.

7.4 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung im Gemeindegebiet ist der Landkreis Aschaffenburg.

8. NATUR UND UMWELT

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP – der Planungsgruppe Natur & Umwelt (PGNU) vom 16. November 2016 ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Das geplante Wohnbaugebiet besteht ausschließlich aus einer Ackerfläche in Hanglage, die in westlicher Richtung leicht ansteigt.

Mit dem Vorkommen der Feldlerche ist zu rechnen, da die umliegenden Flächen südlich und westlich des Plangebietes geeignete Bruthabitate der Feldlerche darstellen.

Neben der Feldlerche ist auch das Vorkommen der Wachtel und Wiesenschafstelze als weitere Brutvogelarten der Agrarlandschaft nicht auszuschließen.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgelegt.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter deren Berücksichtigung:

- Baufeldräumung bzw. Erschließung des Ackers in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.V § 33 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen – CEF-continuous ecological functionality) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter deren Berücksichtigung:

- Als Ersatz für den Verlust der Lebensstätten ist vor Beginn der Baumaßnahmen ein Blühstreifen in einer Größe von ca. 1.000 m² (100 m x 10 m) zur Optimierung des Lebensraumes der Ackerbesiedler auf einer Teilfläche des 2.453 m² großen Flurstücks Nr. 881 anzulegen.

Die Fläche liegt 300 m nordwestlich des Plangebietes.

8.1.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ausgleichsflächenbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Nördlich der Steinstraße – Teilerschließung Höhenstraße“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen.

Erforderlich sind Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35 festgesetzt. Somit entspricht die Eingriffsschwere dem Typ B mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Ackerfläche ist das Areal der Kategorie I „Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft“ zuzuordnen mit einem Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5.

Die Auswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens werden durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. verringert:

- Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes, dadurch kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft
- Randeingrünung als öffentliche Grünflächen
- Schaffung neuer Lebensraumstrukturen durch die Gehölzpflanzungen am Übergang zur freien Landschaft

Aufgrund der festgesetzten Maßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgelegt.

Eingriffsbereich:

Eingriffsbereiche sind die Wohnbaufläche und die bisher unversiegelte Fläche für die Erschließungsstraßen.

Die Fläche, die durch den Eingriff verändert wird, beträgt 3.800 m².

Erforderliche Ausgleichsfläche:

3.800 m² x 0,3

1.140 m²

Ausgleichskonzept:

Die Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbauungsplanes nachgewiesen werden.

Im Rahmen einer Flächenbeurteilung zur Herstellung von Ausgleichsflächen wurde das Flurstück Nr. 327 südlich von Hofstädten als potenzielle Ausgleichsfläche bewertet und für Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Flurstück Nr. 327, Gesamtfläche ca. 5.222 m²

Ausgangssituation:

- intensiv bewirtschafteter Acker,
- mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland und Gehölzstreifen,
- Grünwege.

Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück Nr. 327 für folgende Vorhaben:

- Neubau Geh- und Radweg zwischen Schnepfenbach und Hofstädten 831 m²
 - Neubau Geh- und Radweg zwischen Geiselbach und Hofstädten 1.565 m²
 - Baugebiet „Schlosswiesen – Stockwiesen, 1. Erweiterung Gewerbegebiet“ 1.484 m²
- 3.880 m²

Abzüglich des Gehölzbestandes von 202 m² verbleibt eine Fläche von **1.140 m²**.

Als Ausgleichsmaßnahme nach Naturschutzrecht sind auf der Teilfläche die Anpflanzung von Wildobstbäumen mit Heckenstrukturen und Wieseneinsaat vorgesehen.

Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt können mit diesen Ausgleichsmaßnahmen soweit ausgeglichen werden, dass nach deren Abschluss keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen verbleiben.

8.1.3 Minimierung der Flächenversiegelung

Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses ist die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässigem Aufbau auszuführen, beispielsweise Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder lediglich befestigte Fahrspuren.

8.2 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Freiflächengestaltung

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksteile werden als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück vorzulegen.

Pflanzungen von Straßenbäumen

Zur Gestaltung des Straßenraumes ist die Parkspur durch Bäume und Pflanzstreifen zu gliedern.

Hausbaum

Auf den Baugrundstücken ist jeweils mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen.

Randeingrünung

Das Wohnbaugebiet ist zur freien Landschaft durch Baum- und Strauchgruppen mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu begrünen, um den neu gebildeten Ortsrand einzufügen und die bauliche Ergänzung hier zu begrenzen.

Der öffentliche Grünstreifen am Ortsrand bildet den Übergang in die freie Landschaft und vermittelt zwischen Gebautem und Ungebautem. Verstärkt wird die Wirkung des grünen Ortsrandes durch eine Randbepflanzung auf den Privatgrundstücken.

Bei den Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sowie die erforderlichen Schutzstreifen zu den Telekommunikations- und Versorgungsanlagen eingehalten oder Schutzmaßnahmen für die Anlagen vorgesehen werden.

Der Bebauungsplan enthält Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen.

9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude enthält der Bebauungsplan Vorgaben zu Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebeln.

Dacheindeckung

Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig, davon Sockelmauern bis 0,40 m.

Sichtschutzzäune werden bis zu 1,80 m Höhe und einer Länge von jeweils 5,00 m an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen.

Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild am Ortsrand nicht zu beeinträchtigen.

Abstandsregelung

Die Abstandsflächentiefe wird nach den Bestimmungen des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geregelt.

10. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält auch Hinweise auf:

- Vorgeschlagene Standorte für die Wohngebäude und die Garagen
- Abstandsflächenregelung nach Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Maßgebend ist die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für das Allgemeines Wohngebiet – WA – tags 55 dB, nachts 45/40 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- Immissionen
An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Auf die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub und Geruch) wird hingewiesen.

- **Bodenfunde und Denkmalschutz**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG, Meldepflicht und Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern) hingewiesen.
- **Bergbau**
Bei Baugrunduntersuchung und Bauaushub ist ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen und bei auftretenden Hinweisen auf alten Bergbau ist das Bergamt Nordbayern zu informieren.
- **Böschungen**
Böschung sind 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan angeführten Artenbeispielen zu bepflanzen.
- **Schichten- und Hangdruckwasser, Oberflächenwasser, Quell- und Dränsammelwasser**
Gegen Oberflächenwasser, Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen. Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht der gemeindlichen Kanalisation zugeführt werden.
- **Niederschlagswasserbeseitigung**
Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den eigenen Grundstücken breitflächig zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Zu prüfen ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den Grundstücken.
Unter Einhaltung der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) ist die Versickerung von Niederschlagswasser wasserrechtlich erlaubnisfrei.
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser werden Dacheindeckungen mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei nicht zugelassen.
- **Regenerative Energien**
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarenergie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

11. NUTZUNG UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

| Flächen | Planung |
|-----------------------------|----------------------------|
| Plangebiet | 4.520 m² |
| Allgemeines Wohngebiet – WA | 3.074 m ² |
| Grünfläche | 377 m ² |
| Verkehrsfläche | 1.069 m ² |

12. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Nördlich der Steinstraße – Teilerschließung Höhenstraße“ hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung als organische Siedlungsentwicklung zu schaffen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Marktgemeinde Schöllkrippen die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ am westlichen Bebauungsrand des Ortsteiles Schnepfenbach zwischen dem Baubestand an der Höhenstraße im Norden (Baugebiet „Buchenäcker“) und im Osten.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 4.520 m², das Wohnbaugebiet umfasst eine Fläche von 3.074 m². Es entstehen sechs Baugrundstücke.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die im Norden liegende Höhenstraße, die im Osten an die Hauptstraße / Staatstraße 2306 angebunden ist. Somit ist das Plangebiet günstig an das weiterführende Verkehrswegenetz angeschlossen.

1.2 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachplanungen

In dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan einschließlich der Änderungen ist der Umgriff des Plangebietes bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

2. Auswirkungsprognose

2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

a. Schutzgüter Boden und Wasser

Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen gewisse Vorbelastungen durch Schadstoffeinträge.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und die Erschließungsstraße werden Flächen dauerhaft versiegelt und der Versickerung entzogen. Es gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren.

Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Es sind aufgrund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

b. Schutzgut Klima und Luft

Die Bedeutung der Freiflächen für die Kaltluftentstehung ist untergeordnet, da ringsum weitere offene Flächen liegen.

c. Schutzgut Arten und Lebensräume

Mit dem Vorkommen der Feldlerche, der Wachtel und der Wiesenschafstelze ist zu rechnen, da umliegende Flächen geeignete Bruthabitate darstellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Gehölzbestände, daher kann das Brutvorkommen Gehölz besiedelnder Arten ausgeschlossen werden. Durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung ist das Areal auch als Nahrungshabitat der gehölz- und gebäudebewohnenden Arten des Siedlungsbereiches wenig geeignet.

Bei Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen von Tierarten und zur Sicherung der Populationen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Lebensräume insgesamt als gering angesehen.

d. Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist betroffen, da sich das kleine Baugebiet in einer Randlage im Übergang zur freien Landschaft befindet.

e. Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird von dem Planungsvorhaben und dem daraus resultierenden Zufahrtsverkehr nur sehr gering berührt. Da es sich mit 6 Baugrundstücken um ein sehr kleines Baugebiet handelt, ist kein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

f. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- oder sonstige Sachgüter im Plangebiet sind nicht bekannt.

Falls bei der Umsetzung der Planung dennoch archäologische Funde auftreten sollten, sind die nach § 8 Denkmalschutz (DSchG) vorgesehenen Schritte zu beachten (Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder Untere Denkmalschutzbehörde, Sicherung der Fundstelle).

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die als Acker genutzte landwirtschaftliche Fläche voraussichtlich diese Nutzung beibehalten.

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

3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgüter Boden und Wasser

- Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den eigenen Grundstücken breitflächig zu versickern sowie in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenbewässerung zu verwenden.
- Festsetzung von wasserdurchlässigem Aufbau der Befestigung von Stellplatzflächen und Zufahrten zur Förderung von Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes.

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Beschränkung der Baufeldräumung bzw. der Erschließung des Ackers auf den artenschutzrechtlich begründeten Zeitraum vom 01.10. bis. 28.02., damit Schädigungs- und Störungstatbestände nicht auftreten.
- Als Ersatz für den Verlust der Lebensstätten von Feldlerche, Wachtel und Wiesenschafstelze wird ein Blühstreifen als CEF-Maßnahme nordwestlich des Plangebietes in etwa 300 m Entfernung angelegt.

Schutzgut Landschaftsbild

- Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebietes, dadurch kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft.
- Eine Ortsrandeingrünung mit standortgerechten heimischen Gehölzen.

3.2 Kompensation

Unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Landschaft sind auszugleichen. Nach Art. 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen.

Der unter Anwendung des Leitfadens zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelte Kompensationsbedarf von 1.140. m² kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht erbracht werden.

Die Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 327, Gemarkung Hofstädten nachgewiesen. Als Ausgleichsmaßnahme sind die Anpflanzung von Wildobstbäumen mit Heckenstrukturen und Wieseneinsaat vorzunehmen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Erweiterungsfläche ist in dem wirksamen Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt und schließt an bestehende Wohnbauflächen an.

Die Erschließung des kleinen Baugebietes erfolgt auch im Zusammenhang mit dem bevorstehenden Ausbau der Höhenstraße.

Aus diesen Gründen wurden keine Standortalternativen untersucht.

5. Methodik

Die Erhebung der Grundlagen sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen sowie Überprüfung von vorliegenden Planungen vorgenommen.

Für den Bebauungsplan wurde von der Planungsgruppe Natur & Umwelt eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung vorgenommen. Relevant sind hier die Maßnahmen zur Vermeidung und die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktionalität.

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

6. Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Das Monitoringkonzept i.S. des § 4c BauGB wird im Zuständigkeitsbereich der Marktgemeinde Schöllkrippen als Träger der Planungshoheit erarbeitet. Danach überwacht die Gemeinde die erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung in der Durchführungsphase, um ggf. frühzeitig geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen.

Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme für Ackerbesiedler ist durch eine geeignete Erfolgskontrolle zu belegen.

7. Zusammenfassung

Die Bebauung am westlichen Siedlungsrand von Schnepfenbach soll südlich der Höhenstraße um sechs Baugrundstücke erweitert werden.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft bestehen im Wesentlichen in der Erweiterung der überbaubaren Flächen und damit einhergehend einer Neuversiegelung von Böden und Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie das Schutzgut Landschaftsbild.

Minderungen der Eingriffsschwere erfolgen durch entsprechende Festsetzungen im Bauungs- und Grünordnungsplan.

Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist eine externe Ausgleichsfläche notwendig.

Nicht auszuschließen ist der Lebensraumverlust für Feldlerche, Wachtel und Wiesenschafstelze. Auswirkungen auf diese potenziell vorkommenden Arten der Agrarlandschaft werden durch geeignete Maßnahmen minimiert bzw. kompensiert.

13. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

| Verfahrensschritt | Datum/Zeitraum |
|---|------------------------------|
| I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Marktgemeinderates zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Nördlich der Steinstraße – Teilerschließung Höhenstraße“ | 12.09.2016 |
| II. Billigung des Vorentwurfs und Anordnung der frühzeitigen Beteiligungen Beschlüsse des Marktgemeinderates zur Billigung des Vorentwurfs i.d.F. vom 26.10.2016 und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. | 08.11.2016 |
| III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 05.12.2016 bis 09.01.2017 |
| IV. Beschlussfassung über die Stellungnahmen Prüfung, Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. | 21.02.2017 |
| V. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Beschluss des Marktgemeinderates zur Billigung des Planentwurfs i.d.F. vom 30.05.2017 und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB | 30.05.2017 |
| VI. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 19.06.2017 bis 21.07.2017 |
| VII. Abwägungs- und Satzungsbeschluss Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung und Abwägungsbeschluss. Mit Beschluss des Marktgemeinderates wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Nördlich der Steinstraße – Teilerschließung Höhenstraße“ in der Fassung vom 05.09.2017 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. | 05.09.2017 |
| VIII. Bekanntmachung des Bebauungsplanes | 12.10.2017 |

Ausgearbeitet:

Anerkannt,

Bauatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 26.10.2016
ergänzt, 16.11.2016
ergänzt, 30.05.2017
ergänzt, **05.09.2017**

Schöllkrippen,

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 12.09.2016

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 4

Bebauungsplan "Nördlich der Steinstraße - Teilerschließung Höhenstraße" - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Für den Bereich nördlich der Steinstraße in Schneppenbach wurde bereits in der Vergangenheit die Aufstellung eines Bebauungsplans angestrebt. Das Verfahren wurde aber 1994 nach einer ersten Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingestellt und nicht weiter verfolgt. Nun soll für einen Teilbereich des ursprünglich geplanten Baugebietes das Verfahren wieder in Angriff genommen werden, um neue Bauplätze zu schaffen. Vom Geltungsbereich umfasst sind demnach die Flurnummer 872, 410/2 und 421/1, Gemarkung Schneppenbach. Das geplante Baugebiet wird demnach eine Fläche von ca. 0,35 ha aufweisen und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle bereits eine bebaubare Fläche als WA-Gebiet dar.

Das Büro Richter/Schäffner aus Aschaffenburg war bereits mit dem ursprünglich geplanten Bebauungsplan beauftragt und wurde auch bei der nun geplanten Teilerschließung wieder in Vorgespräche mit einbezogen, weshalb die Planung auch sinnigerweise wieder an das Büro vergeben werden sollte.

Eine Anregung aus dem Gemeinderat wäre, die Ausrichtung der Firstrichtungen zu überprüfen, damit Solar- und Photovoltaikanlagen besser genutzt werden können.

Beschluss:

1. Für das Gebiet südlich der Höhenstraße, bestehend aus den Flurnummern 872, 410/2, 421/1 der Gemarkung Schneppenbach, wird ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Nördlich der Steinstraße – Teilerschließung Höhenstraße“.
2. Das Baugebiet wird entsprechend der Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Das Bauatelier Richter/Schäffner aus Aschaffenburg wird beauftragt einen Planungsentwurf zur Billigung vorzulegen.
5. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

| | |
|-----------------|----|
| Ja-Stimmen | 14 |
| Nein-Stimmen | 1 |
| pers. beteiligt | 0 |

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 23.09.16

Bader

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 08.11.2016

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

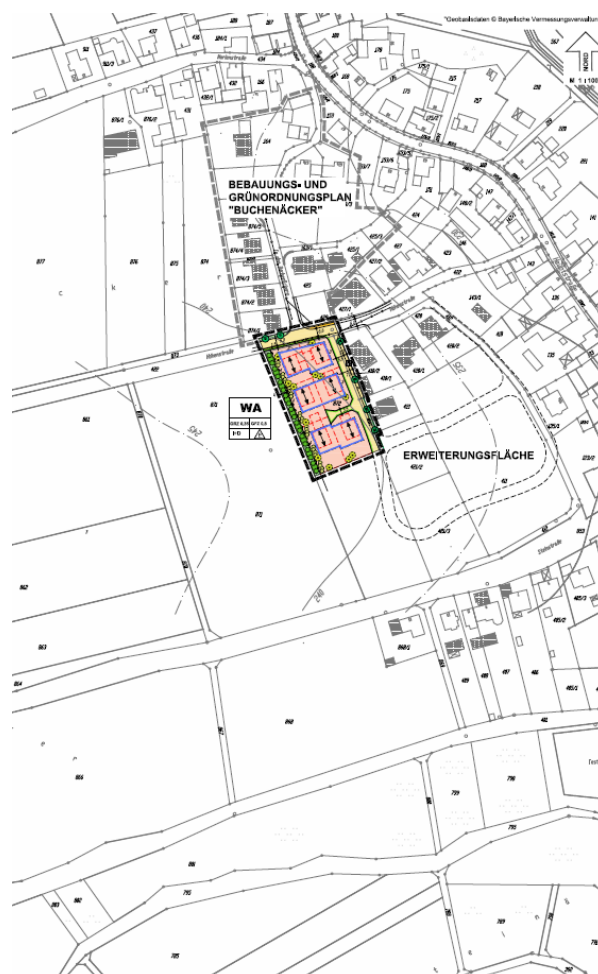
TOP: 3

B-Plan Nördlich der Steinstraße, Teilerschließung Höhenstraße; Billigung des Planentwurfes und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

In der öffentlichen Sitzung am 12.09.2016 wurde im Marktgemeinderat Schöllkrippen der förmliche Beschluss zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Nördlich der Steinstraße – Teilerschließung Höhenstraße“ gefasst (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) sowie die Verwaltung mit der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses beauftragt.

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans erstreckt sich über die Flurnummern 872, 410/2, 421/1 und eine Teilfläche des Flurstücks 422 (Höhenstraße) der Gemarkung Schnepfenbach (gesamt 4.520 m²). Das neue Baugebiet soll entsprechend dem Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Das Büro Richter/Schäffner aus Aschaffenburg wurde bereits mit der Planung betraut und hat einen Planentwurf mit entsprechendem Textteil (Fassung 26.10.2016) sowie einer Begründung ausgearbeitet, der nun dem Gremium zur Billigung vorgelegt wird.



Entwurf – 26.10.2016

Der Entwurf schließt an die derzeit vorhandene Bebauung in der Höhenstraße an, bei welchem im süd-westlichen Bereich sechs Bauplätze entstehen, die mit Wohnhäusern bebaut werden können. Das Baugebiet soll durch einen Grüngürtel, der sich auf die jeweiligen privaten Grundstücke verteilt, zur anschließenden, westlich liegenden, freien Landschaft abgegrenzt werden. Im Bebauungsplan wurde auch eine potenzielle Erweiterungsfläche vermerkt.

Da bislang noch keine Veröffentlichung des förmlichen Aufstellungsbeschlusses stattgefunden hat, ist dies nun zu veranlassen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) - sofern Einverständnis besteht - und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen. Die Behördenbeteiligung erfolgt durch das beauftragte Büro Schäffner/Richter aus Aschaffenburg.

Beschluss:

1. Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Nördlich der Steinstraße – Teilerschließung Höhenstraße“ erstreckt sich über die Flurnummern 872, 410/2, 421/1 und eine Teilfläche des Flurstücks 422 (Höhenstraße) der Gemarkung Schnepfenbach.
2. Der Entwurf vom 26.10.2016 zum Bebauungsplan „Nördlich der Steinstraße – Teilerschließung Höhenstraße“, einschließlich des Textteiles sowie der Begründung, wird gebilligt.
3. Das Bauatelier Richter und Schäffner, das mit der Planung betraut ist, wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) durchzuführen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen sowie parallel hierzu die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.
5. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

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

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 15.11.16

Bader

Markt Schöllkrippen

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 21.02.2017

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

4. Bebauungsplan "Nördlich der Steinstraße - Teilerschließung Höhenstraße": Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB) fand in der Zeit vom **05.12.2016 bis 09.01.2017** statt. Die Öffentlichkeit konnte in diesem Zeitraum zu den allgemeinen Dienststunden der VG Schöllkrippen Einsicht nehmen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Büro Richter/Schäffner benachrichtigt und um schriftliche Stellungnahme gebeten.

A) Träger öffentlicher Belange und Behörden

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauabteilung/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
6. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
7. Landratsamt – Kreisbrandinspektion
8. Landratsamt – Gesundheitsamt
9. Wasserwirtschaftsamt
10. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
11. Regierung von Ofr., Bergamt Nordbayern
12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München
13. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund
14. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe
15. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
16. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
17. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgeb. AB
18. Bayer. Bauernverband
19. Bund Naturschutz

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Planerin Frau Richter geprüft und aus planerischer Sicht wie folgt beurteilt:

1. Stellungnahme vom Landratsamt – Bauabteilung/Kreisbaumeisterin vom 19.12.16:

1. In der Begründung **fehlt jegliche Analyse bezüglich des Bedarfs** von weiterem Bauland. Da in der Marktgemeinde erschlossene Baugrundstücke vorhanden und noch unbebaut sind, ist die Darstellung der Wanderungssalden verbunden mit der Analyse bezüglich der Bevölkerungsentwicklung einschließlich Prognose, auch hinsichtlich der künftig nachgefragten Wohnformen, erforderlich. Erst daraus sind Rückschlüsse auf den Bedarf, die Standortwahl etc. und moderne Bauformen / Bautrends möglich.
2. Lediglich der Hinweis auf das „Durchbrechen von Baulandordnung“ im Kapitel 1 als Aussage zur gemeindlichen Entwicklungsstrategie ist unzureichend. Aussagen zur Baulandumlegung und

Bereitstellung, d.h. auch zur aktiven gemeindlichen Steuerung von Bauland, wären in diesem Zusammenhang hilfreicher.

- Die in dem Planentwurf getroffenen Festsetzungen sind städtebaulich nachvollziehbar und sicherlich auch umzusetzen. Besonderer Wert sollte im Vorfeld bereits auf Geländeschritte, Stützmauern und Abfangungen (falls erforderlich) gelegt werden.

Beurteilung zu 1. und 2.:

Kenntnisnahme.

Die innerhalb bestehender und erschlossener Siedlungsgebiete noch unbebauten Grundstücke stellen keine Reserveflächen dar, die Bauinteressenten zum Verkauf angeboten werden. Die Einwohner- und Wanderungsstatistik für den Ortsteil Schöllkrippen von 2008 – 2016 zeigt, dass trotz des negativen Saldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung -geringere Geburtenzahlen gegenüber einer höheren Zahl an Sterbefällen-, ein Anstieg der Einwohnerzahl aufgrund von positiven Wanderungsbewegungen zu verzeichnen ist.

| Jahr | Zuzüge | Wegzüge | Saldo Wanderung | Geburten | Sterbefälle | Saldo | Saldo Gesamt | Einw. zahl |
|------|--------|---------|-----------------|----------|-------------|-------|--------------|------------|
| 2008 | 157 | 165 | - 8 | 28 | 18 | + 10 | + 2 | 2.333 |
| 2009 | 205 | 185 | + 20 | 11 | 34 | - 23 | - 3 | 2.330 |
| 2010 | 200 | 178 | + 22 | 21 | 33 | - 12 | + 10 | 2.340 |
| 2011 | 189 | 165 | + 24 | 25 | 27 | - 2 | + 22 | 2.362 |
| 2012 | 243 | 220 | + 23 | 22 | 41 | - 19 | + 4 | 2.366 |
| 2013 | 243 | 227 | + 16 | 20 | 40 | - 20 | - 4 | 2.362 |
| 2014 | 216 | 195 | + 21 | 17 | 17 | 0 | + 21 | 2.383 |
| 2015 | 287 | 216 | + 71 | 29 | 29 | 0 | + 71 | 2.454 |
| 2016 | 247 | 257 | - 10 | 16 | 40 | - 24 | - 34 | 2.420 |

(Statistik Ortsteil Schöllkrippen 2008 bis 2016)

Für den Ortsteil Schnepfenbach ist eine positive Einwohnerentwicklung sowohl durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch durch die Wanderungsgewinne zu verzeichnen.

| Jahr | Zuzüge | Wegzüge | Saldo Wanderung | Geburten | Sterbefälle | Saldo | Saldo Gesamt | Einw. zahl |
|------|--------|---------|-----------------|----------|-------------|-------|--------------|------------|
| 2013 | 69 | 89 | - 20 | 14 | 12 | + 2 | - 18 | 1.196 |
| 2014 | 89 | 78 | + 11 | 22 | 10 | + 12 | + 23 | 1.219 |
| 2015 | 77 | 78 | - 1 | 9 | 7 | + 2 | + 1 | 1.220 |
| 2016 | 114 | 91 | + 23 | 9 | 4 | + 5 | +28 | 1.248 |

(Statistik Ortsteil Schnepfenbach 2013 bis 2016)

Ziel der Marktgemeinde ist es, diese Entwicklung zu unterstützen. Um Bauwilligen, insbesondere jungen Familien, Bauflächen anbieten zu können, verfolgt die Gemeinde den Erwerb der Flächen und übernimmt somit eine Steuerungsfunktion bei der Bereitstellung von Bauland.

Die Marktgemeinde ist Mitglied der Immobilien- und Grundstücksbörse der kommunalen Allianz Kahlgrund – Spessart. In dieser Börse sind Flächen und Gebäude gelistet, die unter Privatpersonen vermittelt werden. Gleichzeitig wird die zentrale Bedeutung des Ortskerns mit einem Förderprogramm für Bau- und Sanierungsmaßnahmen in Ortslage unterstützt.

All diese Instrumente einschließlich der Neuausweisung des kleinen Wohnbaugebietes dienen der Erhaltung und Stärkung der Region als attraktiver Wohnstandort.

Schöllkrippen liegt innerhalb des ländlichen Raumes. Das Einfamilienhaus entspricht den Wohnbedürfnissen und bildet die Basis für die Neuplanung des Gebietes. Im Kernbereich der Marktgemeinde kann auf andere Wohn- bzw. Hausformen im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

Beurteilung zu 3.:

Kenntnisnahme

Der Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen zu Geländeänderungen, Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern. Aufgrund der geringen Hangneigung werden weitere Vorgaben, Schnitte etc. nicht für erforderlich gehalten.

Beschluss:

Den Beurteilungen der Planerin Frau Richter zur Stellungnahme der Kreisbaumeisterin wird zugestimmt. Es ergeben sich hierdurch keine Änderungen, die eingearbeitet werden müssen.

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

Abstimmung:

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

2. Stellungnahme vom Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde vom 22.12.16:

1. Die entstehenden Eingriffe sind durch die „Eingriffsregelung im Bauplanungs-Leitfaden“ entsprechend abzuarbeiten. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild werden beeinträchtigt. Es wird der **Faktor 0,3 als Kompensationsfaktor** vorgeschlagen.
2. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (**saP**) der Planungsgruppe Natur & Umwelt (PGNU) wird **anerkannt**.
3. Die Ergebnisse der Punkte 1 und 2 sind in einem qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan einzuarbeiten.
4. Der 4 m breite **öffentliche Grünstreifen** kann auf Grund vom Nachbarschaftsrecht / Abstände zur landwirtschaftlichen Flur nur standortgerechte Sträucher aufweisen, denn Bäume würden einen breiteren Grüngürtel erfordern. Somit ist die Abgrenzung des Bauungsrandes nur bedingt wirksam.
5. Die Stellung weiterer Auflagen, falls nötig, bleibt vorbehalten.

Beurteilung zu 1:

Eingriffsbereiche sind die Wohnbaufläche und die bisher unversiegelte Fläche für die Erschließungsstraßen. Die Fläche, die durch den Eingriff verändert wird, beträgt ca. 3.800 m². Bei einem Kompensationsfaktor von 0,3 ergibt sich ein Umfang **erforderlicher Ausgleichsflächen von 1.140 m²**. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Vorgeschlagen wird eine Teilfläche der **Fl.-Nr. 327** in der Gemarkung Hofstädten.

Beurteilung zu 2 und 3.:

Kenntnisnahme und Beachtung.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind Bestandteil der Festsetzungen zu dem Bebauungsplan. Die Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren ausgewählt und festgesetzt.

Beurteilung 4:

Kenntnisnahme.

Durch die Festsetzung als öffentlicher Grünstreifen wird zumindest am Übergang zu der landwirtschaftlichen Fläche eine dauerhafte Begrünung durchgeführt. Die Realisierung einer breiteren öffentlichen Randeingrünung ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Aus dem Gremium wird nachgefragt, ob ein Entwässerungsgraben oberhalb der Grundstücke eingeplant ist.

Beurteilung 5:

Kenntnisnahme.

Beschluss:

Mit den vorstehend genannten Ausführungen hinsichtlich der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde besteht Einverständnis.

Die Verwaltung wird beauftragt eine entsprechende Ausgleichsfläche zu ermitteln und diese nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die Planerin Frau Richter in den Bebauungsplan einarbeiten zu lassen.

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

Abstimmung:

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

GR Ansgar Eich ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

3. Stellungnahme vom Landratsamt - Untere Immissionsschutzbehörde vom 08.12.16:

Es bestehen keine Einwände.

4. Stellungnahme vom Landratsamt - Untere Denkmalschutzbehörde vom 04.01.17:

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Kreisheimatpflegers bestehen keine Bedenken.

5. Stellungnahme vom Landratsamt - Wasser- und Bodenschutz vom 13.12.16:

Wasserversorgung:

Entsprechend der Nr. 7.1 der Begründung wäre die Trink- und Löschwasserversorgung gesichert. Bereits in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 17.05.2016 zum Bebauungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen – 1. Erweiterung“ wurde ausführlich dargelegt, dass die **Trinkwasserversorgung** der Gemeinde **als nicht gesichert** angesehen wird.

Abwasserbeseitigung:

Der Nummer 7.3 der Begründung ist zu entnehmen, dass die Abwasserbeseitigung im Mischsystem erfolgt und mit der Verbandskläranlage (ZAK) abgestimmt ist.

Beurteilung:

Siehe hierzu Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes (Punkt Nr. 9) und die Beurteilung.

Beurteilung:

Das Gemeindefeld ist mit der Verbandsanlage abgestimmt. Das Baugebiet zwischen Steinstraße und Höhenstraße ist in der Überrechnung des Kanalnetzes berücksichtigt.

6. Stellungnahme vom Regionalen Planungsverband Bayerischer Untermain – Region 1 vom 29.11.16:

Die Stellungnahme mit Bewertung zum Bedarf und zur flächensparenden Siedlungsentwicklung entspricht dem Schreiben der Regierung von Unterfranken vom 20.12.2016 (Az. 24-8314.1301-5-5).

Im Ergebnis bestehen keine Einwände gegen die Planung. Es wird von einem bestehenden Bedarf ausgegangen. Es wird angeregt, die Grundstücke noch besser auszunutzen bzw. die Grundstücksflächen zu verringern.

Beurteilung:

Siehe Beurteilung zur Stellungnahme der Regierung von Unterfranken (Verteiler Nr. 10).

Beschluss:

Den Beurteilungen zu den Stellungnahmen Nr. 3 bis Nr. 6 wird zugestimmt.

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

Abstimmung:

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

GR Ansgar Eich ist während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

7. Stellungnahme vom Landratsamt - Kreisbrandinspektion vom 19.01.17:

In der Stellungnahme wird auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes hingewiesen. Bei den bauleitplanerischen Überlegungen bestehen **bezüglich dem vorgelegten Entwurf keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:**

- Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die **Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen** eine gemeindliche Pflichtaufgabe.
- Die Freiwillige Feuerwehr Schnepfenbach kann im Verbund mit den anderen Ortsfeuerwehren den Brandschutz in der vorgeschriebenen **Hilfsfrist von 10 Minuten** für dieses Gebiet auch nach der geplanten Änderung gewährleisten. Die **Ausrüstung** und Organisation der Feuerwehr ist für die geplante Bebauung ausreichend.
- Zur Sicherstellung des **2. Rettungsweges** reichen bei der vorgesehenen Bebauung (I + ID) die bei der Feuerwehr vorhandenen tragbaren Leitern aus.
- Die **Zufahrtsstraßen** zu den Schutzobjekten (Wohnhäuser) müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 t ausgelegt sein und sollten im Regelfall keinen größeren Abstand als 50 m zu den Gebäuden auf dem Grundstück haben. Die Zufahrtsstraßen müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.
- Für die **Stichstraßen** mit mehr als 50 m Länge ist **an deren Ende ein Wendeplatz** anzulegen und so zu bemessen, dass dort Feuerwehrfahrzeuge (Länge 10 m, Breite 2,5 m und Wendekreisdurchmesser 18,5 m) in der Lage sind zu wenden.
- **Ausreichende Bewegungsflächen** (L = 12 m, B= 7 m) für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges, max. Abstand von 50 m zu den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten und in Abständen von max. 100 m im Straßenverlauf müssen vorhanden sein.
- **Frühzeitige und sorgfältige Planung der Löschwasserversorgung.** Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW)
Bei der Planung, Ausführung und Betrieb der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405 – Löschwasser, W 331 – Hydrantenrichtlinie, W 313 – Feuerlösch- und Brandschutzanlagen, W 311 – Wasserversorgung und Wasserspeicherung, zu beachten.
Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung über einen Zeitraum von 2 Stunden. Sie beträgt im vorliegenden Fall – allgemeine Wohngebiet, GFZ 0,8 – bis zu 1.600 l/min. Bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 wären nur 800 l/min erforderlich.

- Hydranten: **Ausreichende Anzahl**, max. 75 m Entfernung von den notwendigen Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge, Beachtung der DIN-Normblätter.
- **Einplanung von alternativen Löschwasserentnahmeeinrichtungen**, wie z.B. unterirdische Löschwasserbehälter, Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, wenn die erforderliche Löschwassermenge mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz nicht ausreichend sichergestellt werden kann.
- Ausreichende **Sirenenanlagen**
- Bei der Anordnung von Gebäuden ist zu beachten, dass bei ggf. **vorhandenen Freileitungen** die Abstände zu Bauten und eines bei der notwendigen Brandbekämpfung tätigen Feuerwehrmannes auch bei max. Ausschwingung der Leitung nach den VDE-Vorschriften entsprechen müssen.
- **Bauanträge**, welche die einschlägigen **Brandschutzanforderungen** der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen (Sonderbauten), sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der genannten Punkte.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Wohnbaugebietes erfolgt der Ausbau der Höhenstraße. Die aufgeführten Anforderungen an die Zufahrtsstraßen sind hierbei zu berücksichtigen.

Der 2. Rettungsweg kann für die geplanten Gebäudetypen mit einer max. Wandhöhe von 5,00 m zuzüglich einer Brüstung über tragbare Leitern sichergestellt werden.

Die Entfernungen der Grundstücke bzw. Schutzobjekte zu den öffentlichen Verkehrsflächen betragen jeweils weniger als 50 m, so dass die erforderlichen Bewegungsflächen im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung stehen.

Am Ende der Stichstraße, die mit einer Ausbaulänge von 80 m geplant ist, wird keine Wendemöglichkeit vorgesehen. Ein Rückwärtsfahren eines Feuerwehrfahrzeuges über ca. 50 m mit Hilfe von einweisenden Personen ist möglich. Im Zuge einer Weiterführung der Erschließungsstraße ist ein Wendepplatz bzw. ein Durchfahren zu realisieren.

Das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz ist zu prüfen bezüglich der Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h). Die ausreichenden Abstände der Hydranten und die Dimension zur Wasserentnahme werden bei der Planung zur Erweiterung der Wasserleitung berücksichtigt.

Eine Freileitung verläuft nicht im Bereich des Plangebietes.

Beschluss:

Den Beurteilungen zur Stellungnahme Nr. 7 wird zugestimmt. Eine Prüfung des Trinkwassernetzes und der erforderlichen Löschwassermenge ist zu veranlassen und im Zuge der förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB entsprechend nachzuweisen.

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

Abstimmung:

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

8. Stellungnahme vom Landratsamt – Gesundheitsamt vom 14.12.16:

Es bestehen keine Einwände.

9. Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt vom 09.01.17:

1. Trinkwasserschutz/Wasserversorgung

Auf dem betroffenen Grundstück ist Wohnbebauung vorgesehen. Das Gebiet wird vom Markt Schöllkrippen mit Trinkwasser versorgt. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.

Entgegen der Aussage in Ziffer 7.1 der Begründung ist die **Trinkwasserversorgung derzeit nicht gesichert**.

Die Gemeinde entnimmt Grundwasser aus verschiedenen Quellen und einem Tiefbrunnen.

Die Entnahmen wurden mit Bescheiden vom 14.06.2011 und 30.08.2012 mit folgenden

Entnahmemengen erlaubt:

| | |
|---|---------------------------|
| Forellenteich- und Hirschbornquelle: | 19.000 m ³ /a |
| Waldwiesen- und Zigeunerbornquelle: | 81.000 m ³ /a |
| Klaffenborn- und Ruhbornquelle: | 68.000 m ³ /a |
| Tiefbrunnen I (max. Spiegelabsenkung 63.9 m u GOK): | 111.000 m ³ /a |

Aktueller Zustand der Quellen und Entnahme:

Forellenteich- und Hirschbornquelle:

Die **Entnahme für die öffentliche Wasserversorgung wurde 2012 eingestellt**, da die Ableitung aufgrund der starken Leitungskorrosion nicht mehr möglich ist.

Waldwiesen- und Zigeunerbornquelle:

Die Jahresentnahmemengen 2010 bis 2014 der Quellen liegen zwischen 50.791 m³ bis 57.874 m³.

Laut Bescheid ist hier eine Entnahmemenge von 81.000 m³/a und eine Entnahme von 6 l/s erlaubt.

Gemessene Entnahmen lagen zwischen 2,9 – 3,6 l/s (2011 bis 2014) und zwischen 0,8 – 1,6 l/s. Die

6 l/s Gesamtentnahme werden im gesamten Zeitraum nicht erreicht. **Inwieweit die**

Entnahmemenge überhaupt zur Verfügung steht ist fraglich.

Ruhborn- und Klaffenbornquelle:

Das Naturschwimmbad wird aus den Quellen versorgt (Genehmigungsbescheid vom 16.03.2002, AZ.

41.3-641-4-04/2001, mit der Auflage, dass der Betrieb des Bades im Rahmen der bestehenden

Wasserrechte, damals genehmigte Entnahmemenge für beide Quellen 61.860 m³/a, erfolgen muss.

Anhand der gemessenen Entnahmemengen, die zur öffentlichen Wasserversorgung und der Menge,

die für das Naturschwimmbad abgeleitet werden, ergeben sich für die letzten Jahre Entnahmen:

2012: 94.712 m³

2013: 90.047 m³

2014: 87.800 m³

2015: 88.852 m³

Die erlaubte Wassermenge von 68.000 m³/a wird deutlich überschritten.

Tiefbrunnen I

Die Entnahmemengen der Jahre 2010 bis 2015 liegen zwischen 83.250 m³ und 109.118 m³.

Der festgelegte Grenzwert für die erlaubte Spiegelabsenkung von 64,38 m u BrOK wurde 2015 in

den Monaten Juni bis Dezember teilweise bis zu 17 m deutlich unterschritten und der

Ruhewasserstand dauerhaft massiv auf bis zu 47 m u BrOK abgesenkt. Eine Erholung des

Ruhewasserspiegels für den betrachteten Zeitraum konnte nicht festgestellt werden. Aufgrund der

Daten ist von einer Übernutzung des Brunnens auszugehen. **Dies kann zu einer dauerhaften**

Schädigung des Brunnens führen.

Im Bescheid vom 30.08.2012 wurde die Gemeinde zur Klärung verschiedener Sachverhalte

aufgefordert, die bisher nur teilweise erfolgt ist. Darüber hinaus werden die genehmigten

Entnahmemengen bzw. Auflagen teilweise deutlich überschritten. **Wir gehen deshalb davon aus,**

dass die Wasserversorgung der Gemeinde derzeit nicht umfassend gesichert ist. Einer

weiteren Erhöhung des Wasserverbrauchs kann unsererseits deshalb nicht zugestimmt

werden.

2. Abwasserbeseitigung / Mischwasserbehandlung

Die anfallenden Abwässer befinden sich im Gesamteinzugsgebiet der Kläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Kahlgrund. Für die Mischwasserbehandlungsanlagen wird aktuell eine Schmutzfrachtsimulation im Nachweisverfahren für das Gesamteinzugsgebiet der Kläranlage erstellt bzw. überprüft.

Die betrachtete Fläche im Bebauungsplan ist als Prognosegebiet (F03E) berücksichtigt.

Das Gebiet soll im Mischsystem entwässern. Die Mischwasserbehandlung erfolgt im Regenüberlauf „Schöllkrippen R01 RUE Schneppenbach“.

Auf eine ausreichende Mischwasserbehandlung sowie Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle ist zu achten.

Beurteilung zu 1:

Kenntnisnahme.

Die Anmerkungen zu der Trinkwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Zur Sicherung der Wasserversorgung werden vom Markt Schöllkrippen derzeit Untersuchungen durchgeführt und Alternativen geprüft:

- In den letzten Jahren und auch derzeit gab bzw. gibt es beachtliche Wasserrohrbrüche mit erheblichem Wasserverbrauch in der Tallage von Schöllkrippen, die schwer aufzufinden waren und sind. Der Markt Schöllkrippen sucht Wege, diese Wasserrohrbrüche schnellstens zu finden.
- Technische Prüfung der Erweiterung bzw. Erneuerung des Anschlusses an die Forellenteich- und Hirschbornquelle.
- Die geforderte Untersuchung des Makrozoobenthos zwecks Grundwasserentnahme aus Ruhborn- und Klaffenbornquelle ist in Auftrag gegeben. Möglicherweise ergibt sich hier ein Spielraum für eine größere Entnahmemenge.
- Einbeziehung der Nachbargemeinden unter dem Gesichtspunkt gegenseitiger Absicherung des Wasserbedarfs. Insbesondere kann sich auch aus dem gemeinsamen Ausbau der Versuchsbohrung im Bereich des Laudnbachtals mit der Gemeinde Kleinkahl ein größeres Wasserdargebot ergeben.
- Durch die Anlagen des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Spessartgruppe ist eine vollumfängliche Wasserversorgung des Ortsteils Hofstädten möglich. Diese Anbindung würde zur Entlastung des gemeindlichen Wasserversorgungsnetzes führen.

Beurteilung zu 2:

Eine ausreichende Bemessung des bestehenden Kanalnetzes und der Anlagen für die Mischwasserbehandlung ist sicherzustellen.

Beschluss:

Mit den genannten Beurteilungen von Frau Richter zu Nr. 9 besteht Einverständnis.

Durch den Markt Schöllkrippen wird derzeit die Wasserversorgung des Gemeindegebietes überprüft um eine Entlastung der Quellen/des Brunnens zu erzielen und somit den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes zur Ausweisung eines Neubaugebietes zu erfüllen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Dokumentation des Wasserdargebotes verwiesen, mit der das Ingenieurbüro Jung aus Kleinostheim beauftragt wird. Ergänzend wird auch die bereits vorliegende Stellungnahme zum Wasserdargebot des Büros vom 17.02.2017 beigefügt und hingewiesen. Die hierdurch ergebenden Änderungen und Anpassungen des Bebauungsplans werden nach abschließender Klärung eingearbeitet.

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

Abstimmung:

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

10. Stellungnahme der Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde vom 20.12.16:

1. Bedarf Innenentwicklung vor Außenentwicklung
 - a.) Geprüfter Belang: Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sind vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
 - b.) Würdigung: Der Markt Schöllkrippen besitzt aktuell die Baugebiete „Deipertsäcker“ und „Kestäcker-Geubelsäcker“. In diesen Gebieten ist gemäß Luftbildern (Aufnahme 08.06.2014) weiterhin eine nicht geringe Anzahl von Baulücken vorhanden. Das nun geplante Baugebiet hat jedoch nur einen begrenzten Umfang. Zudem hat der Markt Schöllkrippen gemäß Begründung bereits Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern getroffen mit dem Ziel des Erwerbs der Flächen im Baugebiet. Gemäß Flächenmanagementdatenbank des Landesamtes für Umwelt kann bis ins Jahr 2028 von einer weiter steigenden Einwohnerzahl ausgegangen werden, der Bedarf an Neubauf Flächen mit sich bringt.
 - c.) Zwischenergebnis: Im Markt Schöllkrippen befand sich mit Stand 2014 noch eine größere Zahl an Baulücken. Über deren Verfügbarkeit wird keine Aussage getroffen. **Angesichts des geringen Umfangs des Baugebiets, dem verfolgten Erwerb der Flächen durch die Kommune sowie des prognostizierten Bedarfs werden keine Einwände erhoben.**
2. Flächensparende Siedlungsentwicklung
 - a.) Geprüfter Belang: Gemäß Grundsatz 3.1 LEP i. V. m. dem Regionalplan 1, Grundsatz B II 1.1, sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Weitere Siedlungsentwicklung soll so flächensparend wie möglich erfolgen.
 - b.) Würdigung: Durch Anbindung des Neubaugebiets ergibt sich grundsätzlich eine flächensparende Siedlungsentwicklung, da bestehende Infrastrukturen mitgenutzt werden können. Aufgrund der Lage am Ortsrand wurden das Maß der baulichen Nutzung beschränkt und grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen (entspricht Grundsatz B I 3.1.6 Regionalplan 1). Dadurch ergibt sich jedoch eine geringe Ausnutzung der Grundstücksflächen (GRZ 0,35).
 - c.) Zwischenergebnis: **Die Siedlungsentwicklung kann grundsätzlich als flächensparend beschrieben werden.** Um noch flächensparender vorzugehen wird angeregt, die Grundstücksflächen zu verkleinern und stattdessen die GRZ zu erhöhen, um eine bessere Ausnutzung zu erhalten.

Ergebnis:

Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Es wird von einem bestehenden Bedarf ausgegangen. Es wird angeregt, die Grundstücke noch besser auszunutzen bzw. die Grundstücksflächen zu verringern.

Aus Sicht des Sachgebietes Städtebau ist die Planung als organische Siedlungsentwicklung mit 6 Baugrundstücken vertretbar. Eine Anbindung an den Siedlungszusammenhang ist gegeben. **Es bestehen keine Einwendungen.**

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

Die Anregung bei der Inanspruchnahme neuer Flächen, eine größere Ausnutzung zu erreichen, ist nachvollziehbar.

Im vorliegenden Fall ist es Ziel, die aneinander grenzenden Nutzungen – bewirtschaftete Ackerfläche und Bebauung – aufeinander abzustimmen. Ein höheres Maß an baulicher Nutzung führt zu einer

Verringerung an Raum für Bepflanzungen. Die grügestalterischen Elemente stellen jedoch die Verknüpfung am Ortsrand mit der Landschaft dar. Angesichts der Ortsrandlage und der naturräumlichen Gegebenheiten wird eine Steigerung der Siedlungsdichte an dieser Stelle nicht angestrebt. Auch sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Um die Funktion des Bodens im Naturhaushalt so weit wie möglich zu erhalten, wird die im Planungsgebiet zu erwartende Bodenversiegelung reduziert.

11. Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern vom 05.01.17:

Durch das Vorhaben werden keine derzeit von dem Bergamt Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben berührt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Markt Schöllkrippen früher reger Bergbau umging. Das Vorhandensein hier nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird gebeten, bei den Baugrunduntersuchungen einen möglichen Altbergbau zu berücksichtigen. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Beurteilung:

Kenntnisnahme

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum „Bergbau“.

12. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Koordination Bauleitplanung vom 22.12.16:

Bodendenkmalpflege:

Es besteht kein Einwand.

Hinweis, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

Beurteilung:

Kenntnisnahme.

Der Bebauungsplan enthält den Hinweis auf Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

13. Stellungnahme vom Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund (ZAK) vom 07.12.16:

Es bestehen **keine** Einwände.

14. Stellungnahme vom NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe:

Es liegt **keine** Stellungnahme vor.

15. Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg vom 10.01.17:

Es bestehen keine Einwände.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien des Unternehmens (siehe beigefügter Bestandsplan), auf die grundsätzlich Rücksicht zu nehmen ist. Der Netzausbau im Baugebiet unterliegt derzeit noch einer wirtschaftlichen Prüfung.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

Das Unternehmen wird weiterhin über die Maßnahme und über den geplanten Erschließungszeitraum informiert.

16. Stellungnahme vom Bayernwerk AG, Marktheidenfeld, vom 10.12.16:

Im Geltungsbereich verlaufen **0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen** der Bayernwerk AG mit einem **Schutzzonbereich** von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Die Lage der Leitungstrassen ist dem beigefügten Plan zu entnehmen (keine Gewähr für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs, Information).

Das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ist zu beachten, um Sachschäden und im Schadensfall eine Gefährdung von Personen zu vermeiden.

Zwei Wochen vor Baubeginn wird um Kontaktaufnahme mit dem Technischen Kundenmanagement im Netzcenter Marktheidenfeld, Tel. 0941 – 28003311, gebeten.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, wird keine Haftung übernommen.

Gegen die Aufstellung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der vorgenannten Punkte und des Merkblattes.

17. Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt (Dienstgebäude Aschaffenburg) vom 14.12.16:

Da die Ausgleichsmaßnahmen noch nicht festgelegt sind, kann keine Stellungnahme abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Festsetzung der Ausgleichsflächen nicht noch weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden sollten.

Beurteilung:

Kenntnisnahme.

Bei der Festlegung der Ausgleichsflächen ist zu berücksichtigen, dass keine landwirtschaftlichen Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen ausgewählt werden.

18. Bayer. Bauernverband,

Es liegt **keine** Stellungnahme vor.

19. Bund Naturschutz,

Es liegt **keine** Stellungnahme vor.

Beschluss:

Mit den Ausführungen zu den Stellungnahmen Nr. 10 bis 19 besteht Einverständnis.

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

Abstimmung:

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

B) Öffentlichkeit

Folgende Anmerkung aus der Öffentlichkeit wurden abgegeben und diese von der Planerin Frau Richter geprüft und wie nachfolgend genannt beurteilt:

1. Herbert Stegmann, Vorsprache im Rathaus am 13.01.2017

Beantragt wird die **Erweiterung der Baugrenze** für das südwestliche Baugrundstück.

Beurteilung:

Einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche kann aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden, das Grundstück weist eine ausreichend große Grundstücksfläche auf.

Beschluss:

Den Beurteilungen von Frau Richter wird abschließend in allen Punkten zugestimmt - mit besonderem Hinweis auf die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche und die weitere Veranlassung hinsichtlich einer gesicherten Wasserversorgung für Schöllkrippen.

Die Planerin wird beauftragt, den Planentwurf mitsamt Begründung entsprechend den vorstehend genannten Punkten zu aktualisieren.

Anschließend ist die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Parallel dazu wird seitens der Verwaltung die öffentliche Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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

Abstimmung:

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

Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen
Herrn Bürgermeister Pistner
Marktplatz 1
63825 Schöllkrippen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
AJi
V: 1.141.21

Telefon, Name
06027 4670-56
Frau Dr. Jakowski

Datum
17. Februar 2017

- **Wasserversorgung Markt Schöllkrippen**
- **Bebauungs- und Grünordnungspläne:**
 - „Nördlich der Steinstraße – Teilerschließung Höhenstraße“
 - „Schlosswiesen-Stockwiesen – 1. Erweiterung Gewerbegebiet“

Stellungnahme zum Wasserdargebot

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden an den o. g. Bebauungs- und Grünordnungsplänen hat das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 17.05.2016 bzw. 09.01.2017 Stellung genommen und angemahnt, dass die Trinkwasserversorgung des Marktes Schöllkrippen derzeit nicht gesichert ist.

Vergleicht man die bisher genehmigten Wassermengen mit dem Wasserverbrauch des Marktes Schöllkrippen, so sollte sich dieser eigentlich problemlos aus den bestehenden Wasserfassungen decken lassen. Aufgrund der niedrigen Quellschüttungen der Waldwiesenquellen und der Zigeunerbornquelle kann dort jedoch weniger als genehmigt entnommen werden, während aus der Ruhborn- und der Klafferbornquelle weit mehr als genehmigt abgeleitet wird; die Hirschborn- und die Forellenteichquelle sollen aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs möglichst aufgelassen werden; einzig für den Tiefbrunnen I entspricht die Entnahme der bis 31.12.2015 genehmigten Menge.

Das Ingenieurbüro Jung wurde daher beauftragt, das Wasserdargebot im Raum Schöllkrippen zu beurteilen und weitere Gewinnungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Mit Datum vom 08.02.2017 wurde dem Markt Schöllkrippen eine entsprechende Dokumentation vorgelegt. Die wichtigsten Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst:

1.) Anschluss an den Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe

Derzeit werden die technischen Möglichkeiten und Modalitäten eines Anschlusses des OT Hofstädten des Marktes Schöllkrippen an die FWS über einen Schacht nordwestlich von Hofstädten zur Komplettversorgung des OT Hofstädten durch die FWS geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass hierfür keine aufwändigen Baumaßnahmen notwendig werden.



2.) Mehrentnahme aus den Wasserfassungen im Laudenbachtal

Unproblematisch wird aus fachlicher Sicht eine Mehrentnahme aus der Klafferbornquelle gesehen, vor allem um damit den Wasserbedarf für das Naturschwimmbad zu decken, das nicht in den Zeiten geringster Quellschüttung, sondern im Frühsommer bei mittlerer Quellschüttung befüllt wird, wenn ausreichend Überlaufwasser für den Laudenbach vorhanden ist. Denn das von den Behörden geforderte ökologische Gutachten der Fa. BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung vom November 2016: „Dokumentation von Vegetation und Makrozoobenthos im Bereich der Ruhborn- und Klafferbornquelle“ kam zu dem positiven Ergebnis, dass die aus den Quellschächten austretende Restwassermenge bislang ausreichte, um die hochwertige Quellfauna und -flora nicht zu schädigen. Eine Überbeanspruchung durch die erhöhte Quellwasserentnahme wurde demnach bisher nicht festgestellt.

Das ökologische Gutachten wird den Behörden gemeinsam mit den Antragsunterlagen zur Grundwasserentnahme vorgelegt, in denen die geplante Umverteilung der Entnahmemengen dargestellt wird.

3.) Teilwasserversorgung durch die Nachbargemeinden

Eine Zusatzversorgung durch die Nachbargemeinden Kleinkahl und Sommerkahl ist aufgrund dort fehlenden Überangebots an Grundwasser nicht möglich.

4.) Brunnenneubohrung

Die Möglichkeit von Neubohrungen in den vom Geologischen Büro Dr. Nuss im Jahr 1991 vorgeschlagenen Bereichen wurde geprüft.

In Betracht gezogen wird die Neubohrung der im Jahr 1991 niedergebrachten, damals für ergiebig gehaltenen, aus politischen Gründen aber wieder verfüllten Versuchsbohrung VB 3 im Laudenbachgrund. Aufgrund der vorliegenden Pumpversuchs- und Analyseergebnisse kann diese Maßnahme jedoch nur bedingt empfohlen werden.

Wichtig sowohl für die Ausweisung der neuen Baugebiete des Marktes Schöllkrippen, als auch für die Beantragung der gehobenen Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser aus den Wasserfassungen im Höllenbach- und im Laudenbachtal ist zunächst eine Neuberechnung des Wasserbedarfs. Der Auftrag hierfür wurde vom Markt Schöllkrippen bereits vorbereitet und wird in der 8. KW vergeben.

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen Frau Dr. Jakowski unter der E-Mail-Adresse a.jakowski@ing-buero-jung.de gerne zur Verfügung.

Ingenieurbüro Jung GmbH

i.A. Dr. Anorte Jakowski

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 30.05.2017

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 4

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Nördlich der Steinstraße - Teilerschließung Höhenstraße“ - Auslegungs- und Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Bürgermeister Reiner Pistner erläutert den bisherigen Verfahrensgang des Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Der geplante Bebauungsplan „Nördlich der Steinstraße – Teilerschließung Höhenstraße“ der Marktgemeinde Schöllkrippen wurde zuletzt in der öffentlichen Sitzung am 21.02.2017 mit Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) behandelt. Das Gremium beauftragte die Verwaltung die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten und die Änderungen bzw. Ergänzungen durch die beauftragte Planerin Frau Richter entsprechend einarbeiten zu lassen.

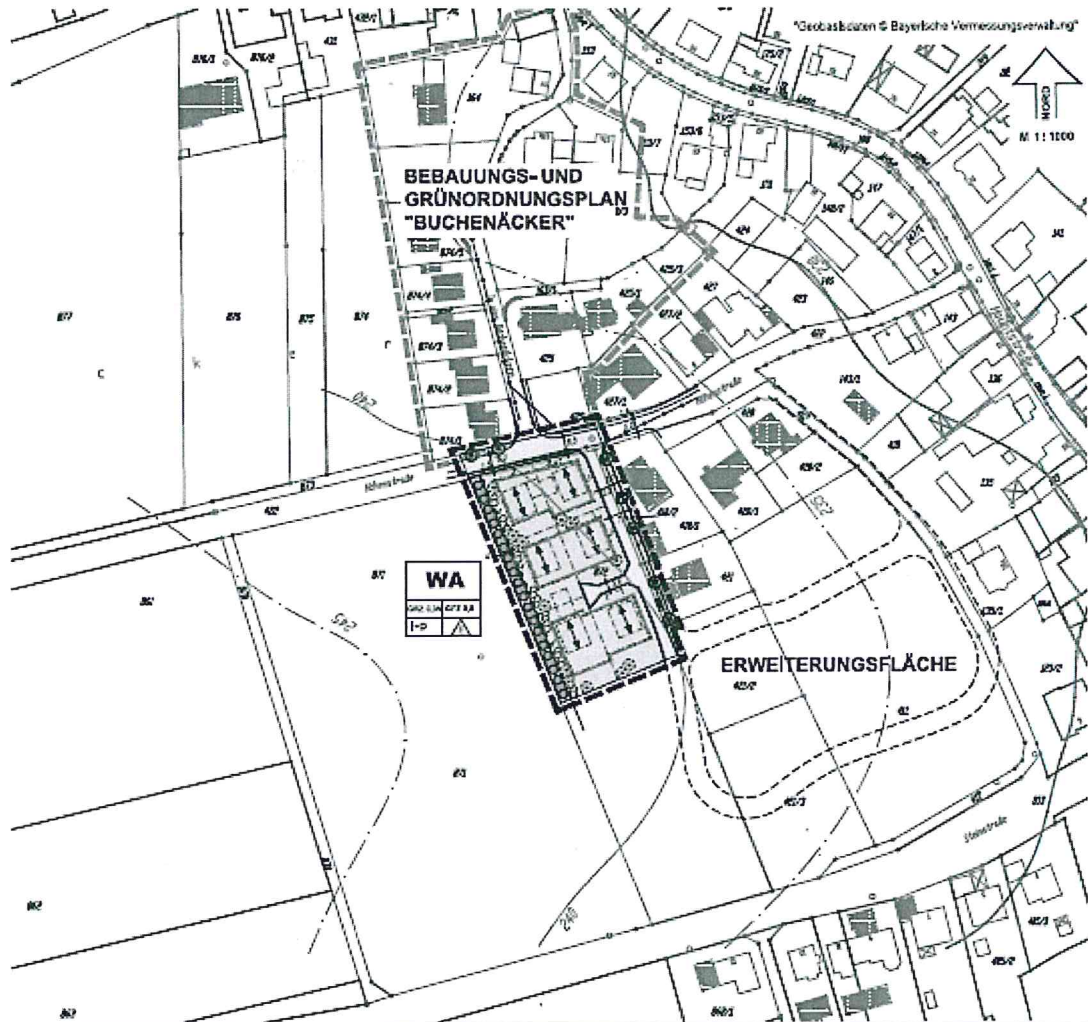
Die Änderungen beinhalten im Wesentlichen:

- Vergrößerung der Baugrenzen auf dem letzten, südwestlich gelegenen Bauplatz, zu dem eine Stichstraße führen soll
- Festsetzung der CEF- und Ausgleichsmaßnahme (Flur Nr. 881, Schnepfenbach und 327, Hofstädten)
- Ergänzung des Hinweises zur Niederschlagswasserbeseitigung

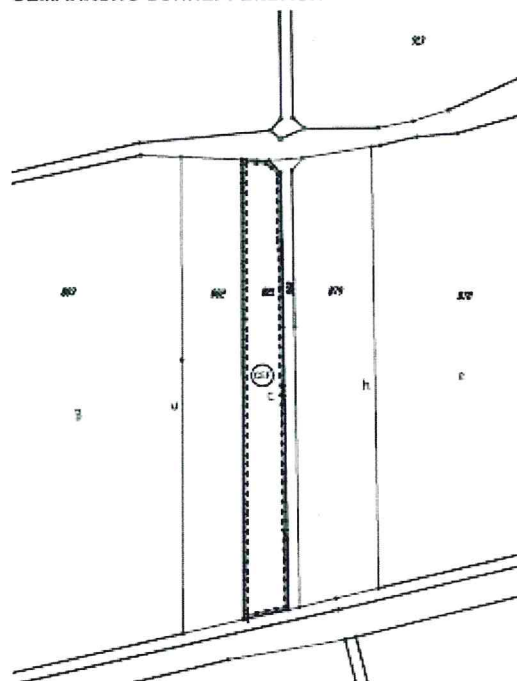
Die vorstehend genannten Punkte wurden von der beauftragten Planerin Frau Richter vom Bauatelier Richter/Schäffner aus Aschaffenburg eingearbeitet.

Herr Pistner erteilt daraufhin Frau Richter das Wort. Die Planerin erläutert zu den eingearbeiteten Ausgleichsmaßnahmen, dass sich die Suche nach passenden Flächen schwierig gestaltet hat, da bei oftmals schon das Vorkommen bestimmter Tier- und Pflanzenarten ausreicht, damit diese nicht für Ausgleichsmaßnahmen zu gebrauchen ist. Letzten Endes konnten aber doch zwei Flächen gefunden werden, auf der der CEF- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können

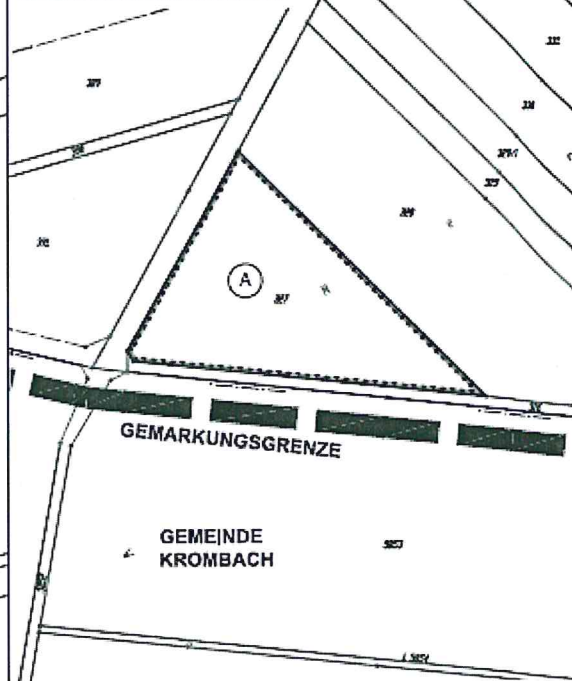
Der geänderte Entwurf mitsamt Textteil und Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 26.10.2016 und der Ergänzung vom 30.05.2017 wäre nun vom Gremium **zu billigen** und die **Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) in Form einer öffentlichen Auslegung und die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zu beschließen.**



**CEF - MASSNAHME
GEMARKUNG SCHNEPPENBACH**



**AUSGLEICHSMASSNAHME
GEMARKUNG HOFSTÄDTEN**



Beschluss:

1. Der geänderte Entwurf in der Fassung vom 26.10.2016 und 30.05.2017, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung, wird hiermit gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
3. Parallel hierzu wird die Planerin Frau Richter vom Bauatelier Richter/Schäffner aus Aschaffenburg mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) beauftragt.
4. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

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

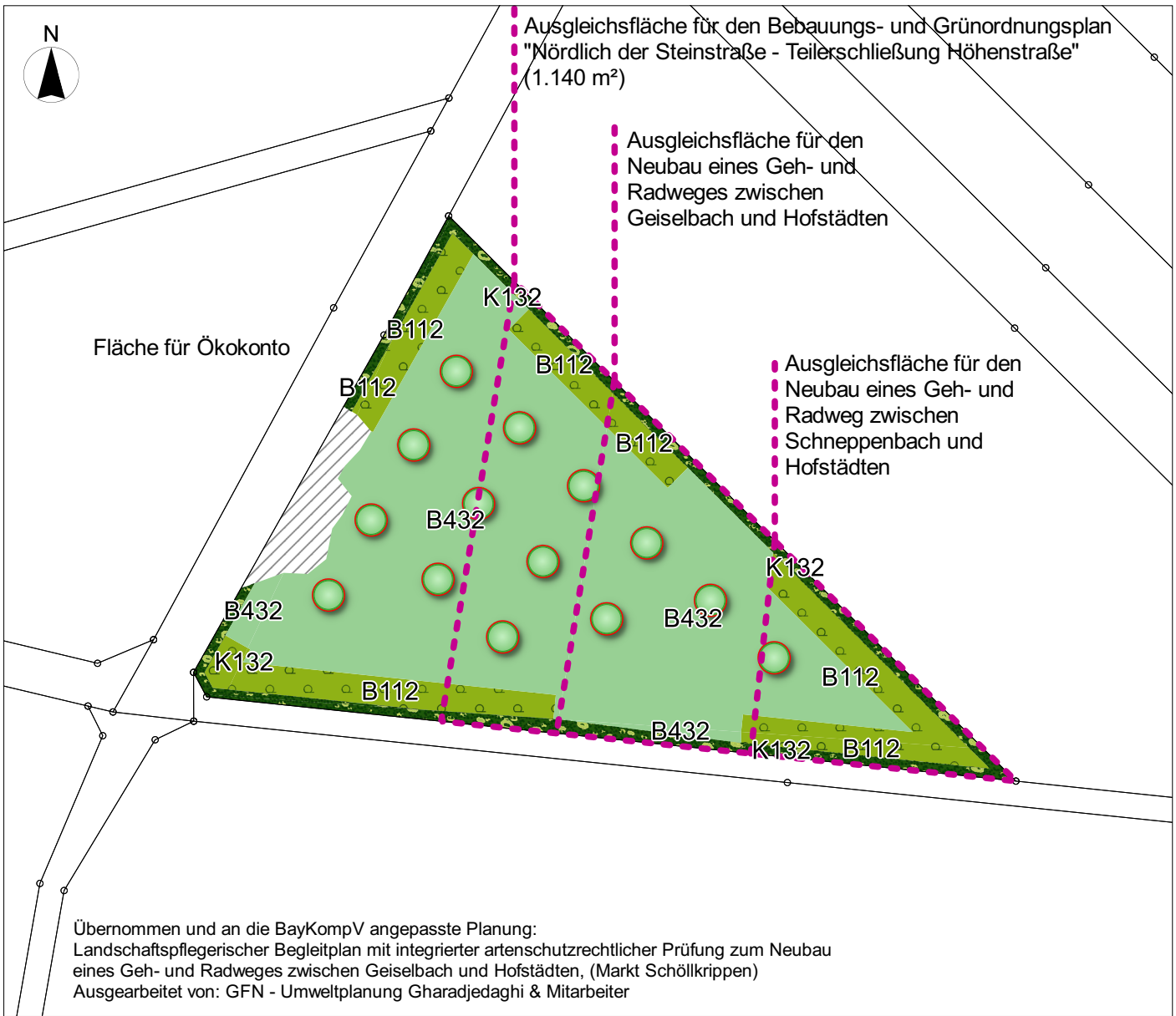
Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 07.06.17



Haas





Zeichenerklärung

● ● Holzpfeiler zum Biotopschutz an Ackerflächen

○ — ○ Flurstücke

Standort für Baumpflanzungen (Art nach Bericht)

● Wildobst (einheimische, standortgerechte Art)

● Straßenbaum (einheimische, standortgerechte Art)

Angestrebte Zielbiotope nach BayKompV

B112 Mesophile Gebüsche / Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)

B313 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Alleen), alte Ausprägung

B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung

G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z. B. Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Weiden)

K132 Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

L522 Weichholzauenwälder, alte Ausprägung

W12 Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte (z.B. mit Schlehe, Pfaffenhütchen oder Hasel)

//// Für Ausgleichsmaßnahme nicht geeignete Fläche

| | | |
|---|---|--|
| Bauherr Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen Marktplatz 1 63825 Schöllkrippen | Projekt Flächenbeurteilung zur Herstellung von Ausgleichsflächen | Plan 216-170811-E-g-327-297x210 |
| Entwurfsverfasser KLAUS-DIETER STRECK Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt | Hauptstraße 45 63820 Elsenfeld Tel 06022-7108899 Fax 06022-7108898 | Zeichnung Übernommene und angepasste Planung für Flur Nr.: 327 |
| | | Maßstab 0 5 10 15 m Datum 11.08.2017 |

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 05.09.2017

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 3

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Nördlich der Steinstraße - Teilerschließung Höhenstraße“ - Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung mit Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

In der öffentlichen Sitzung am 30.05.2017 wurde vom Marktgemeinderat Schöllkrippen der Planungsentwurf i. d. F. 26.10.2016 mit Ergänzung vom 30.05.2017 gebilligt sowie die Durchführung der förmlichen Beteiligung mit öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. In der Zeit vom 19.06.2017 bis einschließlich 21.07.2017 konnte die Öffentlichkeit in der VG Schöllkrippen den Planentwurf mitsamt Begründung und spezieller, artenschutzrechtlicher Prüfung einsehen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurde durch das Büro Richter/Schäffner durchgeführt.

Nach Ablauf des o. g. Beteiligungszeitraumes liegen die Stellungnahmen vor und werden wie nachfolgend beurteilt:

A) Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt – Bauabteilung/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
6. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
7. Landratsamt – Kreisbrandinspektion
8. Landratsamt – Gesundheitsamt
9. Wasserwirtschaftsamt
10. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
11. Regierung von Ofr., Bergamt Nordbayern
12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München
13. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund
14. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe
15. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
16. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
17. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgeb. AB
18. Bayer. Bauernverband
19. Bund Naturschutz

1. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbaumeisterin vom 28.06.17

Zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan i. d. F. vom 30.05.2017 werden aus städtebaulicher Sicht keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgetragen. Die Anregungen aus dem Scoping-Verfahren sind in die Planung eingearbeitet. **Zustimmung!**

Beurteilung:

Zur Kenntnisnahme.

2. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Untere Naturschutzbehörde vom 03.08.17

Es besteht **Einverständnis**. Folgende Anregung ergeht jedoch für die Ausgleichsflächen:

1. Es wird gebeten, bei der Flur-Nr. 327 südlich von Hofstädten den Anteil von 1.140 m² als A + E-Fläche zu schraffieren bzw. kenntlich zu machen, damit eine Zuordnung besser nachvollzogen werden kann.
2. Dies gilt auch für die Flur-Nr. 881 in Schnepfenbach. Hierbei ist noch zu beachten, dass der Blühstreifen von 1.000 m² zur Optimierung des Lebensraumes der Ackerbesiedler (z.B. Feldlerche o.ä.) im westlichen Teil der Fläche anzulegen ist. Ein Blühstreifen entlang eines Weges ist zu störanfällig (Spaziergänger mit Hunden, Füchse (Niederwild) etc.). Da ist kein Bruterfolg vorprogrammiert. Hinweis: Der jetzt genutzte Weg verläuft teilweise im östlichen Bereich der Flur-Nr. 881. Dadurch kann die Fläche nicht vollständig als A + E-Fläche angerechnet werden. Diese CEF-Maßnahme ist vor Beginn der Baumaßnahmen anzulegen.

Beurteilung:

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

Die dem Bebauungsplan als Ausgleichsflächen zugeordneten Teilflächen der Flurstücke Nr. 327 (1.140 m² von 5.222 m²) und 881 (1.000 m² von 2.453 m²) sind entsprechend als Ausgleichsfläche bzw. Ausgleichsmaßnahmen zeichnerisch kenntlich gemacht. Die genaue Lage des Blühstreifens auf der Flurnummer 881 wird im Zuge der Umsetzung der Maßnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde noch genau bestimmt bzw. festgelegt.

3. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Untere Immissionsschutzbehörde vom 27.07.17

Es bestehen **keine** Einwände.

4. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Untere Denkmalschutzbehörde vom 11.07.17

Von Seiten der Unteren Denkmalpflege und des Kreisheimatpflegers bestehen gegen die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche **keine** Bedenken.

Beurteilung:

Zur Kenntnisnahme.

5. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Wasser- und Bodenschutz vom 26.06.17

Zur Wasserversorgung wird folgendes mitgeteilt:

Entsprechend der Stellungnahme vom 13.12.2016 wurde die Nr. 7.1 der Begründung dahingehend geändert, dass die Aussage, die Wasserversorgung des Marktes Schöllkrippen sei gesichert, aus der Begründung herausgenommen wurde. Stattdessen wurden in der Nr. 7.1 der überarbeiteten Begründung die derzeitigen Anstrengungen des Marktes zum Erreichen einer sicheren Wasserversorgung aufgezeigt. Es ergehen keine weiteren Anregungen.

Beurteilung:

Zur Kenntnisnahme.

Bis zum Ablauf der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Trinkwasserversorgung, befristet bis Ende 2020, werden durch den Markt Schöllkrippen ergänzende Untersuchungen zur Sicherstellung der Wasserversorgung und hierfür notwendige Maßnahmen durchzuführen.

6. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Regionaler Planungsverband vom 05.07.17

Aus der Überprüfung nach regionalplanerischen Gesichtspunkten haben sich **keine** Einwände oder Anregungen ergeben.

Beurteilung:
Zur Kenntnisnahme

7. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbrandinspektion vom 19.06.17

Es wird auf die bisherige Stellungnahme vom 19.01.2017 verwiesen.

Beurteilung:
Zur Beachtung.

Die im Schreiben vom 19.01.2017 aufgeführten Punkte zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes sind weiterhin zu beachten (siehe Beurteilung vom 16.02.2017 und Behandlung der Stellungnahme im Marktgemeinderat am 21.02.2017):

- Abwehrender Brandschutz und Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen als gemeindliche Pflichtaufgabe.
- Sicherstellung des 2. Rettungsweges durch tragbare Leitern bei der geplanten Bebauung (I + D).
- Beachtung der Anforderungen an die Zufahrtsstraßen zu den Schutzobjekten bei dem Ausbau der Erschließungsstraßen.
- Maximaler Abstand von 50 m zwischen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Bewegungsflächen und den Grundstücken bzw. Schutzobjekten.
- Ermittlung der notwendigen Löschwasserversorgung für die Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einer GFZ von 0,8. Nach derzeitigem Kenntnisstand können 1.600 l/min (rd. 27 l/s) über zwei Stunden geliefert werden.
- Berücksichtigung der ausreichenden Hydrantenanzahl und der Dimension zur Wasserentnahme in der Planung zur Erweiterung der Wasserleitung.

8. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Gesundheitsamt vom 22.06.17

Von Seiten des Gesundheitsamtes kann dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Nördlich der Steinstraße – Höhenstraße“ **nicht zugestimmt werden, solange** die Wasserversorgung des Marktes Schöllkrippen als nicht gesichert angesehen werden muss (Wasserverluste > 20 %, Sanierungsbedarf innerhalb der Wasserversorgung, Zeitstrahl liegt nicht vor).

Beurteilung:
Zur Kenntnisnahme.

Von Seiten des Landratsamtes, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, und des Wasserwirtschaftsamtes wird zugestimmt unter der Forderung der Einhaltung der im Entnahmebescheid festgelegten Entnahmemengen (siehe hierzu auch Verteiler Nr. 5 und 9). Der bis Ende 2020 befristete Bescheid des Landratsamtes gibt dem Versorger den zeitlichen Rahmen für die Durchführung der Untersuchungen und notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung. Die Marktgemeinde hat zwischenzeitlich ein Büro mit dieser Untersuchung beauftragt.

9. Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 03.07.17

Folgende Anmerkungen sind zusätzlich zu dem Schreiben vom 09.01.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung veranlasst:

Wie aus Ziffer 7.1 und Anlage 4 der Unterlagen hervorgeht, hat die Gemeinde zwischenzeitlich ein Büro mit der Untersuchung zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung beauftragt. U.a. geht aus den Unterlagen hervor, dass der OT Hofstädten mit ca. 500 EW an die FWS angeschlossen werden soll.

Seitens des Landratsamtes Aschaffenburg wurde am 23.03.2017 ein bis Ende 2020 befristeter Entnahmebescheid erlassen, der dem Versorger den zeitlichen Rahmen für die notwendigen Maßnahmen geben soll. Der Bescheid ist auf die bisherigen Entnahmemengen begrenzt. Eine Ausweitung der Entnahmemengen ist nicht vorgesehen, da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage darüber vorliegt, in welchem Umfang ggf. eine höhere Entnahme bei einzelnen Quellen möglich ist, bzw. wann der Anschluss des Ortsteils Hofstädten an die FWS geplant ist.

Dem Baugebiet **kann insofern zugestimmt werden, wenn** die im Entnahmebescheid festgelegten Entnahmemengen eingehalten werden.

Beurteilung:
Kenntnisnahme und Beachtung.

Die bisher genehmigten Entnahmemengen, befristet bis Ende 2020, sind einzuhalten.

10. Stellungnahme der Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde (Telefonat am 24.07.2017 mit Herr Büchs)

Es erfolgt keine erneute Stellungnahme. Die Regierung hat dem Regionalen Planungsverband mitgeteilt, dass **keine Einwendungen** bestehen (Bedarf für die Baugebietserweiterung um 6 Baugrundstücke wurde umfangreich begründet sowie die Thematik „Grundstücksgrößen“ und „GRZ“ im Marktgemeinderat behandelt).

11. Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, vom 13.07.17

Die in der Stellungnahme vom 05.01.2017 vorgebrachten Hinweise auf möglichen Altbergbau wurden berücksichtigt. Weitere vom Bergamt Nordbayern zu vertretende Belange werden nicht berührt.

Beurteilung:
Zur Kenntnisnahme.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum „Bergbau“.

12. Stellungnahme vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abt. B – Koordination Bauleitplanung, vom 07.07.17

Folgendes wird zur Bodendenkmalpflege mitgeteilt:

Hinweis, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Bay DSchG unterliegen.

Beurteilung:
Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf Beachtung des angeführten Artikels des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

13. Stellungnahme vom Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund vom 19.06.17

Es bestehen **keine** Einwände.

14. Stellungnahme der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe

Es liegt **keine** Stellungnahme vor.

15. Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Würzburg vom 20.06.17

Es bestehen **keine** Einwände.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien des Unternehmens (siehe beigefügter Bestandsplan), auf welche grundsätzlich Rücksicht zu nehmen ist. Der Netzausbau im Baugebiet unterliegt derzeit noch einer wirtschaftlichen Prüfung.

Beurteilung:
Kenntnisnahme und Beachtung.

Das Unternehmen wird weiterhin über die Maßnahme und über den geplanten Erschließungszeitraum informiert.

16. Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld,

Das Schreiben BAG-DFwNMa – Wi vom 20.12.2016 hat in vollem Umfang weiterhin Gültigkeit und ist somit Teil dieser Stellungnahme. Im Geltungsbereich verlaufen 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen mit einem Schutzzonenbereich von 1,00 m beiderseits der Leitungssachse. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beurteilung:

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

17. Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, vom 06.07.17

Hinsichtlich der Randeingrünung wird mitgeteilt:

Westlich des geplanten WA-Gebietes schließt sich ein Acker mit überdurchschnittlicher Qualität (66 Bodenpunkte) an. Bei der geplanten Randeingrünung **wird um Beachtung** eines entsprechenden Abstandes (4,00 m) zu diesem Acker **gebeten**, damit auch bei zunehmender Größe der Bepflanzung die Nutzung des Ackers nicht beeinträchtigt wird.

Hinsichtlich der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 327, Gemarkung Hofstädten wird ausgeführt:

Südlich und westlich dieses Flurstückes verlaufen landwirtschaftliche Wege. Bei der Pflanzung (Wildobstbäume und Hecken) sind entsprechende Abstände **zu beachten**, damit die Nutzung der Feldwege nicht eingeschränkt wird.

Beurteilung:

Zur Randeingrünung:

Aufgrund des erforderlichen Grenzabstandes für Bäume von mehr als 2,00 m Höhe gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, wird der 4 m breite öffentliche Grünstreifen mit standortgerechten Sträuchern/Hecken bepflanzt.

Zur Ausgleichsfläche:

Die Befahrbarkeit der Feldwege wird bei den Pflanzungen durch Einhaltung der erforderlichen Abstände sicherzustellen.

18. Stellungnahme vom Bayerischer Bauernverband, Würzburg, vom 18.07.17

Der immer größer werdende Verlust an wertvoller Ackerfläche für Verkehrsfläche und Bebauung, sowie für den „ökologischen“ Ausgleich ist unerträglich. Die Weltbevölkerung ist mittlerweile auf über 7 Milliarden Menschen angewachsen. Die für die Welternährung am besten geeigneten Gebiete liegen aufgrund des gemäßigten Klimas und der hohen Bodenqualitäten bei uns in Zentraleuropa. Dies ist nicht nur ein Segen, sondern auch Verantwortung.

Der sparsame Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen ist auch gesetzlich vorgeschrieben. Nach BNatSchG § 15 Abs. 3 und § 1a des BauGB sind Belange der Landwirtschaft besonders zu berücksichtigen.

Darin heißt es: *„Bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.“*

Dem Verlust an nutzbarer Fläche stehen steigende Ansprüche an die landwirtschaftliche Produktion gegenüber. Neben der Erzeugung von Nahrungsmitteln und Rohstoffen für die energetische und stoffliche Nutzung, müssen auch Landschaftsfunktionen wie Trinkwasserspende und gesellschaftliche Ansprüche wie der Erholungswert der Landschaft berücksichtigt werden.

Die Nutzung bestehender, noch nicht bebauter Grundstücke innerhalb der Ortschaft muss Vorrang vor einer Neuausweisung eines neuen Baugebietes haben. Die Gemeinde sollte darauf hinwirken, dass diese noch freien, voll erschlossenen Grundstücke für die Bebauung zur Verfügung stehen.

Kommt es dennoch zu einer Umsetzung des Bebauungsplanes, so muss die Bewirtschaftung der an das geplante Gebiet angrenzenden Flächen weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Zwei eingezeichnete Bäume zwischen Fl.-Nr. 874/1 und Feldweg 422, machen den Feldweg unpassierbar. Doch die Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen in jedem Fall erhalten bleiben. Weiterhin müssen die Parkmöglichkeiten auf/an der Höhenstrasse eingeschränkt werden, auch die Mindestfahrbahnbreite muss eingehalten werden, sodass auch überbreite landwirtschaftliche Maschinen und Erntefahrzeuge die Straße passieren können.

Es ist leider nicht zu verkennen, dass die Empfindlichkeit der Menschen gegenüber den Immissionen sei es Geruch, Lärm, Staub aber auch Fliegen, besonders auch außerhalb der ortsüblichen Zeiten, von Seiten der Landwirtschaft immer mehr zunimmt. Durch die Tierhaltung, den landwirtschaftlichen Verkehr, die Bearbeitung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Emissionen vorhanden. Es kann erfahrungsgemäß zu Beschwerden, Anzeigen kommen, die Landwirte müssen sich rechtfertigen. Die benachbarten Landwirte dürfen durch das geplante Wohnbaugebiet nicht zum Regress herangezogen werden, oder Beschränkungen erfahren.

Ausführungen zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen:

Die vorhandenen Grünlandflächen könnten durch eine Umwandlung von intensiver in extensive Bewirtschaftung in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben. Wenn Pflanzmaßnahmen umgesetzt werden, weisen wir darauf hin, dass z.B. Obstgehölz so zu pflanzen ist, dass die Bewirtschaftung der Restfläche des Schrages nicht behindert wird. Zu guter Letzt ist darauf zu achten, dass kein Schattenwurf erfolgt und Wurzeln nicht in eventuell vorhandene Drainagen einwachsen und diese unbrauchbar machen.

Damit der intensiv genutzte Acker auch weiterhin in der Bewirtschaftung eines Landwirtes verbleiben kann, fordern wir diesen in einen extensiv bewirtschafteten Acker umzuwandeln. Durch z.B. einen verminderten Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemaßnahmen und/oder einem doppelten Saatreihenabstand kann ein wertvoller naturschutzrelevanter Ausgleich stattfinden. Gleichzeitig wäre die Erzeugung regionaler Lebensmittel weiterhin möglich.

Auch könnten als Ausgleich sogenannte Produktionsintegrierte Anbausysteme in Frage kommen. Produktionsintegrierte Anbausysteme, wie z.B. der Anbau alternativer Energiepflanzen, Agroforst-Systemen, Blühstreifen, Lerchenfenster, usw. sind ein wertvoller Baustein für eine Diversifizierung der landwirtschaftlichen Flächennutzung und trägt damit auch zu mehr Vielfalt sowie Biotopvernetzung für wildlebende Arten in der Fläche bei.

Die BBV Landsiedlung kann Sie bei allen Agrar- und Umweltplanungen unterstützen, um so Maßnahmen zum Wohle der Gesellschaft, der Landwirtschaft und des Naturschutzes zu finden. Beigefügt sind Informationen zum Kompensationsmanagement.

Beurteilung:

Zur Neuausweisung:

Die Marktgemeinde ist Mitglied der regionalen Immobilien- und Grundstücksbörse der kommunalen Allianz Kahlgrund – Spessart. Diese Börse vermittelt leerstehende Gebäude und Baugrundstücke und unterstützt somit das Anliegen der Kommune, die innerhalb bestehender und erschlossener Siedlungseinheiten liegenden unbebauten Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Der Großteil der Nachbargemeinden besitzt bzw. betreibt keine solche Börse. Somit wird deutlich, dass sich der Markt Schöllkrippen bemüht die Bebauung der freien Landschaft durch Ausweisung von Neubaugebieten auch zu vermeiden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Ausbau der Erschließungsstraße „Höhenstraße“ ist eine Fahrbahn von 3,50 m – 4,50 m Breite zuzüglich einer überfahrbaren Muldenrinne von 0,50 m und einem Seitenstreifen von 1,50 m vorgesehen. Durch die Baumpflanzungen im nordwestlichen Planungsgebiet wird die Fahrbahnbreite von 4,50 m nicht eingeschränkt, überfahrbare Rinne und Seitenstreifen stehen zusätzlich zur Verfügung.

Auf die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Wohnbaugebiet einwirkenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen:

Das Flurstück Nr. 327 wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht bereits anteilig für zwei Vorhaben - „Neubau Geh- und Radwege“ - ausgewählt und die Pflanzung von Wildobstbäumen mit der Anlage von Hecken und Wieseneinsaat als sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Die Anlage beispielsweise eines Blühstreifens für Feldlerche, Wachtel und Wiesenschafstelze ist auf dieser Grünlandfläche aufgrund des Gehölzbestandes unwirksam, da Abstandsansprüche an einen optimalen Lebensraum nicht erfüllt sind. Ein Blühstreifen wird als Ersatzlebensraum (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, CEF-Maßnahme) für die eventuell im Plangebiet vorkommende Feldlerche in die Ackerfläche Fl.Nr. 881, Gemarkung Schnepfenbach, integriert.

19. Stellungnahme vom Bund Naturschutz

Es liegt **keine** Äußerung vor.

Frau Richter vom Architektenbüro Schäffner und Richter erläutert die o. g. Stellungnahmen und Beurteilungen.

B.) Förmliche Beteiligung der Öffentliche mit öffentlicher Auslegung

Seitens der Öffentlichkeit liegen **keine** Anregungen, Hinweise oder Einwendungen vor.

Beschluss zu den Stellungnahmen:

Den Beurteilungen der Planerin Frau Richter zu den Stellungnahmen wird abschließend zugestimmt.

Der Planentwurf wurde entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen redaktionell ergänzt (*Festsetzung zur Zulässigkeit von Sichtschutzzäunen bis zu 1,80 m und Kenntlichmachung der Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahme*). Die Änderungen werden seitens des Gremiums gebilligt.

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

Abstimmung:

| | |
|-----------------|----|
| Ja-Stimmen | 10 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| pers. beteiligt | 0 |

Nachdem die eingegangenen Stellungnahmen wie vorstehend genannt gewürdigt und berücksichtigt und lediglich noch redaktionelle Änderungen am Entwurf durchgeführt wurden, kann der Satzungsbeschluss im Sinne des § 10 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Steinstraße – Teilerschließung Höhenstraße“ kann somit abgeschlossen und der Bauleitplan i. d. F. 26.10.2016 mit Ergänzung vom 30.05.2017 nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 Satz 1 und Satz 4 BauGB) in Kraft treten.

Satzungsbeschluss:

1. Der ergänzte Entwurf i. d. F. 26.10.2016 mit Ergänzungen vom 30.05.2017 und 05.09.2017 wird gebilligt.
2. Der Marktgemeinderat Schöllkrippen beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), den Bebauungsplan „Nördlich der Steinstraße – Teilerschließung Höhenstraße“ i. d. F. 26.10.2016 mit Ergänzungen vom 30.05.2017 und 05.09.2017, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung, als Satzung.
3. Die Bebauungsplanänderung ist entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schöllkrippen heraus entwickelt. Es bedarf somit keiner Änderung und Genehmigung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan kann gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf durch Veröffentlichung in Kraft zu setzen.
5. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

| | |
|-----------------|----|
| Ja-Stimmen | 10 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| pers. beteiligt | 0 |

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 29.09.17

Bader