

MARKT SCHÖLLKRIPPEN
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

SCHLOSSWIESEN - STOCKWIESEN
1. ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET
2. ÄNDERUNG

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:
Buatelier
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

Fassung: 26.07.2021
Stand: Satzung und Rechtskraft

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass und Planungsziele	4
1.1 Anlass und Ziele der Änderungsplanung	
1.2 Erfordernis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	
2. Plangebiet der Änderung	6
3. Planungsrechtliche Vorgaben	7
3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
3.2 Flächennutzungsplan	
4. Art und Umfang der Änderung	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	
4.2 Geländeänderungen, Stützmauern und Mauern	
4.3 Verkehrsflächen	
4.4 Versorgungsflächen	
4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
5. Hinweis	10
6. Förmlicher Verfahrensablauf	11

VERFAHREN

- I.** Der Marktgemeinderat fasst in der Sitzung am 03.12.2019 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schlosswiesen-Stockwiesen 1. Erweiterung Gewerbegebiet“.
- II.** Der Marktgemeinderat billigt in der Sitzung am 10.03.2020 den Entwurf des Änderungsplanes i.d.F. vom 29.10.2019 und beschließt das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
- III.** Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2020 bis 17.07.2020.
- IV.** Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Marktgemeinderates am 26.04.2021. Aufgrund des Beschlusses und der zu berücksichtigenden Änderungen ist der Bebauungsplan nochmals auszulegen und den Behörden erneut zur Stellungnahme vorzulegen.
- V.** Erneute öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 31.05.2021 bis 04.07.2021.
- VI.** Behandlung der Stellungnahmen, Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB in der Marktgemeinderatsitzung am 26.07.2021.
- VII.** Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB am 12.08.2021.

Anhänge

1. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung am 03.12.2019
2. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung am 10.03.2020
3. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung am 26.04.2021
4. Anlage 2 zur Begründung Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018
5. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung am 26.07.2021

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND PLANUNGSZIELE

1.1 Anlass und Ziele der Änderungsplanung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen - 1. Erweiterung Gewerbegebiet“, 2. Änderung wurde am 05.09.2017 als Satzung beschlossen und am 12.10.2017 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan trifft eine Regelung zu den zulässigen Nutzungen. Vor dem Hintergrund des Planungsziels, bei der Ausweisung des Gewerbegebietes eine landesplanerisch unzulässige Agglomeration zu verhindern, wurde ein vollständiger Einzelhandelsausschluss festgesetzt.

Bei Anfragen von Bauinteressenten im Zuge der Grundstücksveräußerungen stellt sich heraus, dass der generelle Ausschluss problematisch ist. Interesse an Grunderwerb besteht auch von Betrieben, die Einzelhandel im Zusammenhang mit Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben ansiedeln möchten.

Der Markt Schöllkrippen beabsichtigt daher eine Differenzierung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit der Beschränkung auf bestimmte Betriebsformen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde festgestellt, dass die geplante Trassenführung für eine künftige Verbindung von der Wendepalte am Ende der inneren Erschließungsstraße zur Reuschbergstraße und Industriestraße aufgrund der Topographie nicht geeignet ist. Im Bebauungsplan ist die Anbindung als öffentliche Grünfläche mit angrenzendem Fußweg festgesetzt.

Vorgeschlagen wird eine Trasse in Verlängerung der Planstraße B in Richtung Norden mit Anschluss im Bogen über die Ausgleichsfläche in Richtung Westen zur Reuschbergstraße/ Radweg nach Kleinkahl.

Die bisher als Grünfläche und Fußweg festgesetzte Fläche Fl. Nr. 680/17 soll dem nördlich angrenzenden Gewerbegrundstück Fl. Nr. 680/6 zugeteilt werden.

Durch die neue Trassierung entfällt eine öffentliche Grünfläche und es wird Ausgleichsfläche beansprucht. Dieser Eingriff ist durch geeignete Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die geplante Führung der verkehrlichen Anbindung und mögliche Maßnahmen zum Ausgleich wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde, Frau Globke-Lorenz, am 28.08.2019 im Grundsatz abgestimmt.

Aufgrund der beabsichtigten Festlegungen ist es erforderlich, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen - 1. Erweiterung Gewerbegebiet“ erneut zu ändern.

Im vorliegenden Fall kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, da

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebieten und Vogelschutzgebieten des europäischen Schutzgebietsystems „Natura 2000“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schlosswiesen-Stockwiesen - 1. Erweiterung Gewerbegebiet“ wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 03.12.2019 beschlossen.

1.2 Erfordernis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

In der Zeit vom 15.06.2020 bis 17.07.2020 fanden die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

In der Sitzung des Marktgemeinderates am 26.04.2021 wurden die vorgetragenen Bedenken und Anregungen beschlussmäßig behandelt und die Problematik der Vermarktung der Gewerbegrundstücke erläutert.

Dabei stellte sich im Rahmen der Gespräche mit potenziellen Interessenten für die Baugrundstücke heraus, dass auch eine Nachfrage nach Betriebstypen mit Einzelhandel besteht. Es handelt sich um Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, die aufgrund ihres größeren Platzbedarfs und ihrer häufig auch höheren Verkehrsfrequenz im Ortskern keinen geeigneten Standort finden.

Zusätzlich ergaben die Baugrunduntersuchungen, dass es aufgrund des geologischen Aufbaus – Gneis, Festgestein in einer Tiefe ab 1,30 m bis 2,00 m – zu erheblichen und kostenintensiven Erschwernissen bei den Abgrabungen kommt.

Weitere Kosten entstehen bei der Umsetzung der Forderung nach Gründächern durch die erhöhten Anforderungen an die Konstruktion größerer Decken- und Dachspanweiten.

Aufgrund der Höhenunterschiede sind zur Herstellung nutzbarer Gewerbeflächen Abgrabungen und Auffüllungen für Böschungen und Stützwände erforderlich. Hierzu ist die Höhe der baulichen Abstützungen an die vorhandene Geländesituation anzupassen.

Um die Attraktivität des Gewerbegebietes zu steigern, hat der Marktgemeinderat daher beschlossen, die Freiheitsgrade zu erhöhen, weitere Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen und auf die zwingende Ausführung von Dachbegrünung zu verzichten.

Weitere Änderungen betreffen die Reduzierung der Breite der Verbindungstrasse von der Wendeschleife zum Radweg und die Anpassung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sowie die Aufnahme eines Hinweises zum „Bodenschutz“.

Die Änderungen und Ergänzungen erfordern eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB.

2. PLANGEBIET DER ÄNDERUNG

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schlosswiesen-Stockwiesen 1. Erweiterung - Gewerbegebiet“ einschließlich der 1. Änderung sowie zusätzlich Teilflächen der Flurstücke Nr. 731 (Feldweg) und Nr. 5916 (Böschungfläche an der Reuschbergstraße).

Die Gebietsgröße beträgt insgesamt rd. 4,00 ha (39.985 m²), davon entfallen 62 m² auf die Erweiterungsfläche.



Abb. 1

Geltungsbereich (ohne Maßstab)
mit Kennzeichnung der Erweiterung

3. PLANUNGSRELEVANTE VORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan Bayerischer Untermain (RP1)

Der Markt Schöllkrippen liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) im Verdichtungsraum. In dem Regionalplan ist Schöllkrippen als Grundzentrum festgelegt.

Verdichtungsräume sind bevorzugte Standorte für die Wirtschaft und sind so zu entwickeln und zu ordnen, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Gewerbefunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.

Die geplanten Änderungen im Bereich des Gewerbegebietes stehen den Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan einschließlich der Änderungen zeigt für das Plangebiet die Darstellung „Gewerbegebiet“ (GE) und den südöstlichen Rand als „Flächen für die Landwirtschaft“, teilweise in Überlagerung mit der Darstellung „Ausgleichsfläche“.

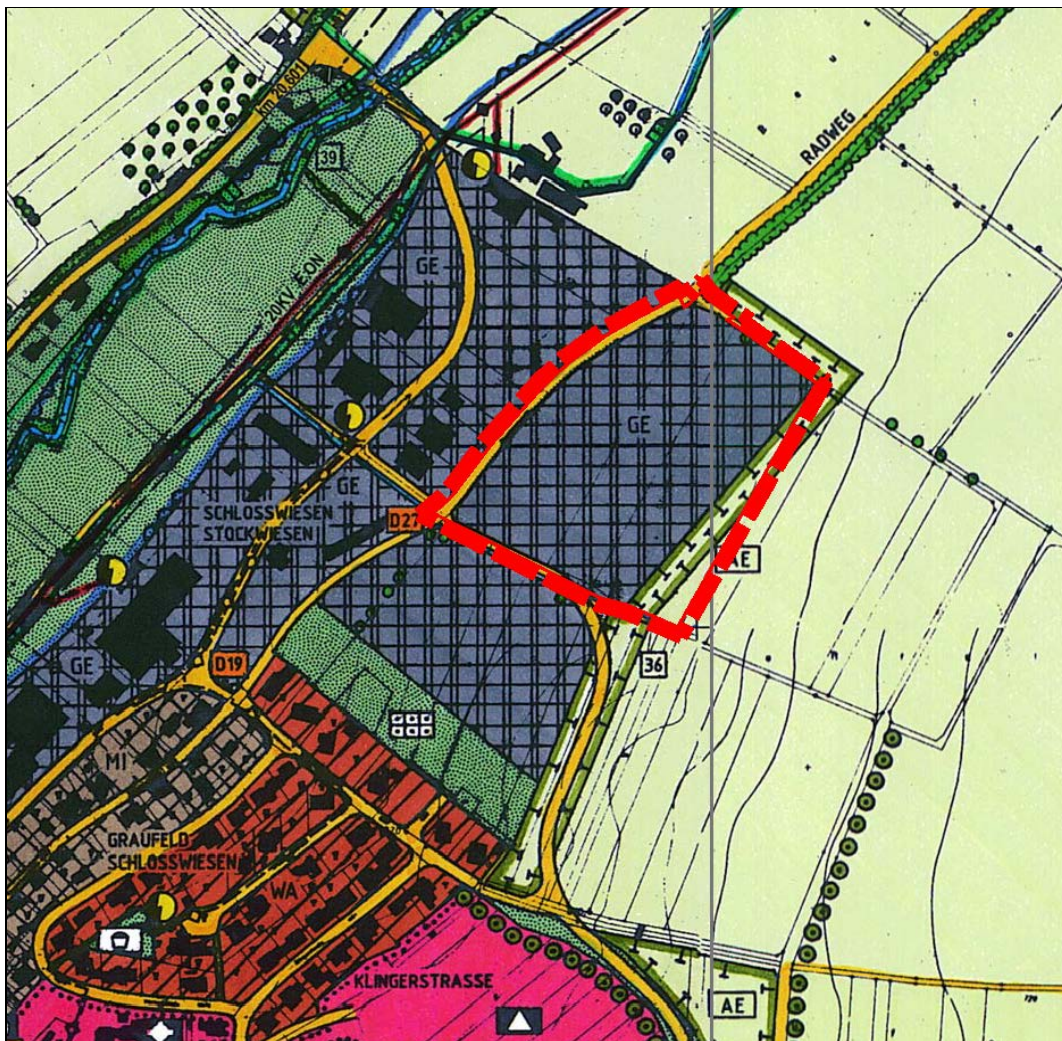


Abb. 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet – GE
Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen

Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Der bisherige Bebauungsplan sah einen vollständigen Ausschluss des Einzelhandels vor.

Zielrichtung der Änderung ist es, nun Betriebstypen zuzulassen, von denen keine schädigenden Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird eine Beschränkung zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen festgelegt. Zulässig sind in dem Gewerbegebiet nur Sortimente des sonstigen Bedarfs gemäß der Anlage 2 zur Begründung Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018. Darin wird auf Grund der unterschiedlichen räumlichen Auswirkungen nach Bedarfsgruppen differenziert in Sortimente des Nahversorgungsbedarfs, Sortimente des Innenstadtbedarfs und Sortimente des sonstigen Bedarfs (siehe Anhang 4 der Begründung).

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten zulässig:

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere.

Insbesondere ist daran gedacht, Gewerbe mit erhöhtem Bedarf an Präsentations- und Ausstellungsflächen – wie bspw. Fahrradhändler mit Werkstatt - zu ermöglichen und entsprechende Flächen anbieten zu können.

Ausgeschlossen ist dagegen der Einzelhandel mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Mit dieser Klarstellung soll eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortskern Schöllkrippen“ verhindert werden. Die Sortimentsausschlüsse sind auch für die Steuerung des agglomerierten, nicht großflächigen Einzelhandels von Bedeutung.

4.2 Geländeänderungen, Stützmauern und Mauern

Es wird festgelegt, dass Mauern und Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m errichtet werden dürfen.

4.3 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im nördlichen Plangebiet wird von der Wendeschleife eine Verbindung zur Reuschbergstraße hergestellt, die über das Flurstück Nr. 680/13 im Bereich der Ausgleichsfläche A1 verläuft.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird über einen Anschluss an die neue Verbindungstrasse gewährleistet. Der Fußweg von dem Gewerbegebiet an den Radweg/ Reuschbergstraße ist um die Gehölzhecke zu führen, der Bestand an Eichen ist zu erhalten. Bei der Herstellung der Trasse sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Berücksichtigt wird eine Ausbaubreite des Wirtschafts- und Fußweges von 5,00 m mit begleitendem Grünstreifen von 3,00 m.

Die bisher als Grünfläche und Fußweg festgelegte Fläche wird Bestandteil der gewerblichen Bauflächen.

4.4 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück Nr. 680/14 eine Trafostation der Bayernwerk Netz GmbH.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Ausgleichsfläche A1:

Mit der Verlegung des Verbindungsweges zwischen der Wendeschleife im Gewerbegebiet und der Reuschbergstraße ist ein Eingriff in die Ausgleichsfläche A1 verbunden. Dieser Flächenverlust sowie die zusätzliche Gewerbefläche im Bereich der bisher festgelegten Wegführung mit angrenzenden Grünstreifen sind zu kompensieren.

Folgende Flächen sind auszugleichen:

- | | |
|--|--------------------------|
| • Wegfläche neu innerhalb der Ausgleichsfläche A1 | 245 m ² |
| • Defizit zwischen bisher 7,50 m breitem Grünstreifen entlang des Fußweges (285 m ²) und geplantem 3,00 m Grünstreifen (135 m ²) | <u>150 m²</u> |

Gesamtfläche	395 m²
---------------------	--------------------------

Für den Eingriff ist eine Ausgleichsfläche von 395 m² nachzuweisen bzw. durch entsprechende Ersatzmaßnahmen zu erbringen.

Ausgleichskonzept – Ausgleichsmaßnahme A7

Der Ausgleichsbedarf von 395 m² soll durch 10 Streuobsthochstämme entlang des Radweges in Richtung Kleinkahl kompensiert werden (Fl.Nr. 5916).

Zusätzlich sind im Bereich des 4,00 m breiten öffentlichen Grünstreifens (Ausgleichsfläche A3) die Baumpflanzungen mit Sträuchern zu ergänzen.

Anpassung der Maßnahmen zum Ausgleich:

Die Festsetzung zur Ausführung flachgeneigter Dächer und Flachdächer als Gründächer mit einem Anteil von 70 % soll entfallen, Begründet wird dies mit den höheren Kosten durch den zusätzlichen Konstruktionsaufwand.

Da die Dachbegrünung als Maßnahme zur Minderung von Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft zu werten ist, sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Als Flächen zum Ausgleich werden die Ausgleichsflächen A1, A2 und A4 herangezogen. Im Bereich der öffentlichen 20 m breiten Randeingrünung (A1) und des 8 m breiten Grünstreifens (A2) wird festgelegt, dass bei den Pflanzungen der Baumanteil um 20 % durch baumartige Heister mit einer Höhe von mind. 125 cm zu erhöhen ist. Zusätzlich ist die Vogelschutzhecke in einer Breite von 18,00 m - anstelle bisher 12,00 m – mit vorgelagertem 5,00 m breiten Ruderalsaum anzulegen (A4).

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde eine gewerbliche Fläche innerhalb der Baugrenzen von 19.550 m² zugrunde gelegt. Bei Annahme von 50 % Gebäudeanteil (9.775 m²) und 70 % Dachfläche (6,845 m²) ergibt sich bei einem Ausgleichsfaktor von 0,2 ein Kompensationsumfang von rd. 1.370 m².

Angepasst werden auch Pflanzdichte und Pflanzqualitäten für die Ausgleichsflächen gemäß der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landschaftsarchitekten Herrn Streck.

5. HINWEIS

Es wird ein Hinweis zum Bodenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird dem Mutterboden großes Gewicht beigemessen. So ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Überschüssiges Aushubmaterial ist vorrangig innerhalb des Plangebietes zur Auffüllung, insbesondere im Bereich der Baugrundstücke auf der Talseite der Stockwiesenstraße, zu verwenden.

6. VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Marktgemeinderates Schöllkrippen zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schlosswiesen-Stockwiesen - 1. Erweiterung Gewerbegebiet“	03.12.2019
II. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Beschluss zur Billigung des Planentwurfs und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.	10.03.2020
III. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	15.06.2020 bis 17.07.2020
IV. Abwägungsbeschluss und Beschluss zur 2. öffentlichen Auslegung und erneuten Behördenbeteiligung Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsentscheidung durch den Marktgemeinderat. Beschluss zur Durchführung der 2. öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB.	26.04.2021
V. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	31.05.2021 bis 04.07.2021
VI. Behandlung der Stellungnahmen und Abwägungsentscheidung Satzungsbeschluss Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung, Prüfung und Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Mit Beschluss des Marktgemeinderates wird die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schlosswiesen- Stockwiesen - 1. Erweiterung Gewerbegebiet“ vom 26.07.2021 nach §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	26.07.2021
VII. Bekanntmachung Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach §10 Abs. 3 BauGB.	12.08.2021

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

Buatelier
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, 29.10.2019
ergänzt, 29.04.2021
ergänzt, 26.07.2021

.....
Schöllkrippen,

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 03.12.2019

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 6

Bebauungsplan "Schlosswiesen-Stockwiesen 1. Erweiterung Gewerbegebiet - 2. Änderung" - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Im Zuge der Bauarbeiten zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Schlosswiesen-Stockwiesen“ wurde festgestellt, dass der ursprünglich geplante Verlauf des Weges (Flur Nr. 680/17) zu steil und somit nicht umsetzbar ist. Der Weg soll in nordwestliche Richtung verlegt werden.

Außerdem liegen dem Markt Schöllkrippen bereits Anfragen von Grundstücksinteressenten vor, welche im neuen Gewerbegebiet einen Betrieb mit Einzelhandel betreiben wollen. Der ursprüngliche Bebauungsplan schreibt jedoch vor, dass Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen sind. In den Festsetzungen des Bebauungsplans soll jedoch eingeschränkt werden, dass Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit einem Produktions-, Handwerks- oder Industriebetriebs zulässig sind.

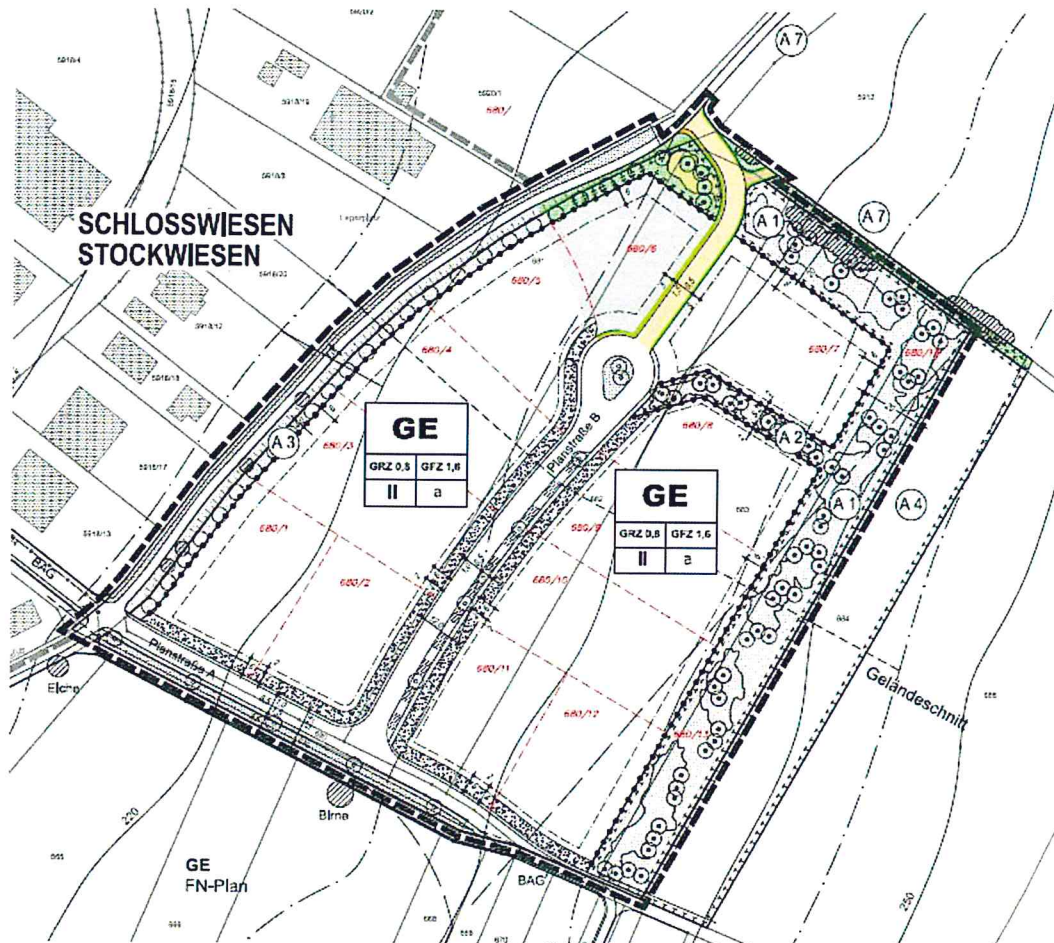
Damit sowohl die Änderung des Wegeverlaufes als auch die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben baurechtlich ordnungsgemäß festgelegt wird, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Dies kann allerdings im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht nötig.

Das vereinfachte Verfahren kann im vorliegenden Fall angewendet werden, weil durch die Änderung kein Grundzug der Planung berührt wird. Außerdem wird kein Vorhaben zugelassen, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird, es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt und es greifen auch keine Anhaltspunkte, nach denen § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten ist.

Im vereinfachten Verfahren kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Desweiteren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und auch dem Monitoring abgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt die Änderung des Bebauungsplans „Schlosswiesen-Stockwiesen – 1. Erweiterung, Gewerbegebiet“ wegen Tausch der Ausgleichsflächen im vereinfachten Verfahren zu beschließen (Aufstellungsbeschluss).

Das Bauatelier Richter und Schöffner aus Aschaffenburg würde die erforderlichen Planungsleistungen für die vereinfachte Änderung übernehmen und hat bereits einen Vorentwurf der Änderung vorgelegt. Es wurde ein Honorarangebot auf Stundenbasis festgelegt, das sich nach einem abgeschätzten Stundenaufwand auf 1.106,64 € beläuft. Da das Büro bereits mit dem ursprünglichen Bebauungsplan betraut war und in der Vergangenheit immer eine gute Zusammenarbeit gewährleistet war, sollte das Büro auch in diesem Fall mit den Planungsleistungen betraut werden.



Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen – 1. Erweiterung – Gewerbegebiet“ wird wie folgt geändert:

- Der Verlauf des geplanten Weges (Flur Nr. 608/17) wird in nordwestliche Richtung verlegt. In diesem Zuge ändern sich auch die künftigen Grundstückszuschnitte.
- Die Festsetzung bezüglich des Einzelhandels wird wie folgt geändert: „Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zulässig.“

Die erforderliche Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird beschlossen.

Die Änderung erhält die Bezeichnung „Schlosswiesen – Stockwiesen – 1. Erweiterung Gewerbegebiet – 2. Änderung“

2. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung wird verzichtet.
3. Die Verwaltung wird bevollmächtigt das Bauatelier Richter und Schöffner aus Aschaffenburg entsprechend dem vorgelegten Honorarangebot mit der Planungsleistung zu beauftragen.
4. Die Verwaltung wird ebenfalls beauftragt die weiteren Schritte für die vereinfachte Änderung einzuleiten und dem Gremium den Entwurf zur Billigung vorzulegen. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgt im späteren Verfahrensgang zusammen mit der Bekanntmachung des gebilligten Entwurfes.
5. Es wird bestätigt, dass kein persönlich beteiligtes Gemeinderatsmitglied bei der Beratung und Beschlussfassung teilgenommen hat, Art. 49 Gemeindeordnung (GO).

Abstimmung:

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

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 18.05.20

R. Gierull
Steigerwald



Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 10.03.2020

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 3

Bebauungsplan Schlosswiesen-Stockwiesen 1. Erweiterung Gewerbegebiet - 2. Änderung - Billigung des Entwurfes und Beschluss über die förmliche Beteiligung

Sachverhalt:

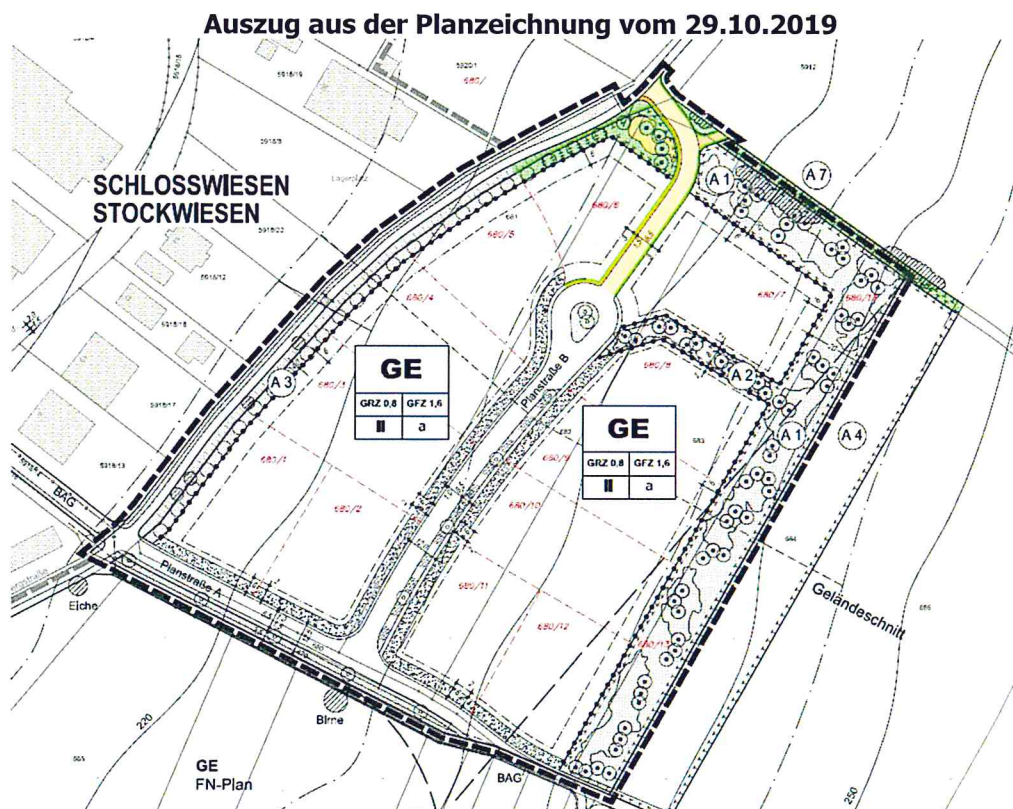
In seiner Sitzung vom 03.12.2019 hat der Marktgemeinderat Schöllkrippen beschlossen, den Bebauungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen – 1. Erweiterung, Gewerbegebiet“ wie folgt zu ändern (Aufstellungsbeschluss):

- Der Verlauf des geplanten Weges (Flur Nr. 608/17) wird in nordwestliche Richtung verlegt. In diesem Zuge ändern sich auch die zukünftigen Grundstückszuschnitte.
- Die Festsetzung bezüglich des Einzelhandels wird wie folgt geändert: „Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zulässig.“

Die geplante Änderung erhält die Bezeichnung „Schlosswiesen – Stockwiesen – 1. Erweiterung Gewerbegebiet – 2. Änderung“ und wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das Gremium hat in seiner Sitzung vom 03.12.2019 außerdem beschlossen, auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zu verzichten und unmittelbar die förmliche Beteiligung durchzuführen.

Zwischenzeitlich hat das beauftragte Bauatelier Richter und Schöffner aus Aschaffenburg einen Entwurf der Planunterlagen und der Begründung vorgelegt, welcher vom Gremium zu billigen wäre.



Da bislang noch keine Veröffentlichung des förmlichen Aufstellungsbeschlusses stattgefunden hat, wäre dies nun zu veranlassen. Sofern Einverständnis mit dem vorgelegten Planentwurf seitens des Marktgemeinderates besteht, kann die förmliche Beteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) der Öffentlichkeit von der Verwaltung durchgeführt werden.

Die förmliche Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgt durch das Büro Richter/Schäffner.

Beschluss:

1. Der Entwurf vom 29.10.2019 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlosswiesen – Stockwiesen – 1. Erweiterung Gewerbegebiet – 2. Änderung“ wird einschließlich des Textteils und der Begründung gebilligt.
2. Das Bauatelier Richter/Schäffner wird mit der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betraut, § 4 Abs. 2 BauGB.
3. Die Verwaltung wird damit beauftragt den Aufstellungsbeschluss vom 03.12.2019 sowie die Billigung des Planentwurfes ortsüblich bekannt zu machen und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
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	15
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 18.05.20

P. Sijerwald
Steigerwald



Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 26.04.2021

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 2.1

Überarbeitung und erneute Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlosswiesen-Stockwiesen - 1. Erweiterung Gewerbegebiet - 2. Änderung"; Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB) im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Schlosswiesen-Stockwiesen – 1. Erweiterung, Gewerbegebiet – 2. Änderung“ fand in der Zeit vom **15.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020** statt.

Die Öffentlichkeit konnte in diesem Zeitraum zu den allgemeinen Dienststunden der VG Schöllkrippen Einsicht in den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans sowie der dazugehörigen Begründung nehmen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Büro Richter/Schäffner benachrichtigt und um schriftliche Stellungnahme gebeten.

A) Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
4. Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde
5. Handwerkskammer für Unterfranken, Außenstelle Aschaffenburg
6. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg

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

1. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbaumeisterin vom 25.06.2020

Zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan werden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

1. Die Einschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandel in Verbindung mit Produktionsstätten ist sicherlich der richtige Ansatz, die die Kommune bei der Steuerung und Entwicklung des Gewerbegebietes einsetzen kann. Die Festsetzung wirft, da in der Begründung lediglich randlich behandelt, die Frage auf, welche Betriebe denn nun zulässig sein sollen. Gibt es bereits Anfragen oder Anfragen, um welche Branchen es sich handelt. Gibt es ein Verhältnis zwischen den zulässigen Flächen von Produktion und Einzelhandel? Auf jeden Fall wird die Festsetzung bei allen Vorhaben im Gemeinderat und der Bauaufsicht Diskussionen bezüglich „zulässig oder unzulässig“ verursachen. Aus städtebaulicher Sicht und für den Vollzug ist eine Präzisierung erforderlich.
2. Fraglich ist sicherlich in den Folgejahren der Vollzug, ob das Verhältnis von Einzelhandel und Produktion noch eingehalten ist. Hat der Markt hierzu Vorstellungen?

3. Mit der Verlegung der Erschließung besteht Einvernehmen – aufgrund des Geländes eine sinnvolle Maßnahme.

Beurteilung:

Kenntnisnahme.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel in dem Gewerbegebiet wird wie folgt ergänzt:

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs.

Der Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel soll eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortskern Schöllkrippen“ verhindern.

Im Gremium besteht Einigkeit, dass eine Einschränkung des Einzelhandels in diesem Gewerbegebiet nicht gewünscht ist. **Die Beschränkung, dass Einzelhandel nur in Verbindung mit Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zulässig ist, wird aus den Festsetzungen herausgenommen.** So soll eine Öffnung der möglichen und zulässigen Vorhaben erreicht werden.

2. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Untere Naturschutzbehörde vom 15.07.2020

Zum Bebauungsplan hat die untere Naturschutzbehörde in der Vergangenheit mehrfach Stellung genommen:

81.3-1741.1-16/175-GL vom 26.04.2016
81.3-1741.1-85/17-KL vom 04.05.2017
81.3-1741.1-251/17-GL vom 21.07.2017
81.3-1741.1-227/19-GL vom 25.07.2019

Zur 2. Änderung wird folgendes vorgetragen:

Mit der geänderten Erschließung sowie der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche von 624 m² besteht Einverständnis. Nicht gefolgt werden kann dem Vorschlag, wie der Eingriff ausgeglichen werden soll (s. Begründung, Seite 7). Die Bepflanzung des entwidmeten Weges (Teilfläche von 417 m²) ist aufgrund der privatrechtlichen 4 m - Abstandsregel von landwirtschaftlich genutzten Flächen (hier: Flur-Nr. 5912) nicht umsetzbar. Die Pflanzung von Obstbäumen entlang des Radweges (Teilfläche von 207 m²) war bislang bereits im Rahmen der Maßnahme A3 vorgesehen (Grünstreifen mit Einzelbäumen). Insofern ist hier eine alternative Ausgleichsflächenplanung zu erarbeiten und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Beurteilung:

Kenntnisnahme.

Die Planung wurde dahingehend geändert, dass anstelle der Verbindungsstraße lediglich ein Fußweg in einer Breite von 5,00 m mit einem 3,00 m breiten Grünstreifen angelegt werden soll. Der Eingriff in die Ausgleichsfläche A1 und die zusätzlich versiegelten Flächen sind somit geringer und die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt rd. 395 m². In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Frau Globke-Lorenz, kann der Ausgleichsbedarf durch 10 Streuobsthochstämme entlang des Rad- und Wirtschaftsweges in Richtung Kleinkahl und durch eine verdichtete Bepflanzung kompensiert werden.

Weiterhin entfällt der Hinweis, nach dem bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen sind.

3. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Regionaler Planungsverband vom 08.07.2020

Aus Sicht der Raumordnung und Regionalplanung werden keine Einwände erhoben.

Beurteilung:

Kenntnisnahme.

4. Stellungnahme der Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde vom 07.07.2020

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung werden keine Einwände erhoben. Nach Abschluss des Verfahrens wird um die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an die E-Mail-Adresse poststelle@reg-ufr.bayern.de gebeten.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Übermittlung der genannten Unterlagen.

5. Stellungnahme der Handwerkskammer für Unterfranken vom 14.07.2020

Es bestehen keine Bedenken.

Vielmehr ist die Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen zu begrüßen.

Beurteilung:

Kenntnisnahme.

6. Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 03.07.2020

Es bestehen keine Bedenken, auch Anregungen sind nicht zu geben.

Es wird um eine genehmigte Fassung des Plans mit Beschluss gebeten.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Überlassen einer rechtskräftigen Planfassung.

B) Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung)

Es liegen keine Einwendungen und Anregungen vor.

Beschluss:

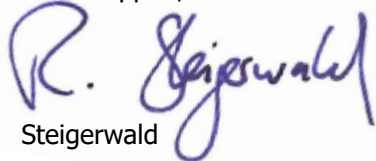
1. Den Ausführungen von Frau Richter wird zugestimmt. Dies umfasst folgende Änderungen:
 - Ergänzung: Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs.
 - Herausnahme der Festsetzung: Einzelhandelsbetriebe sind nur in Verbindung mit Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zulässig.
 - Anlegen eines Fußweges in einer Breite von 5,00 m mit einem 3,00 m breiten Grünstreifen anstelle der Verbindungsstraße
 - Erbringen des Ausgleichsbedarfs durch 10 Streuobsthochstämme entlang des Rad- und Wirtschaftsweges in Richtung Kleinkahl und eine verdichtete Bepflanzung
 - Herausnahme des Hinweises: Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen
 - Aufnahme des Hinweises: Beim Erdaushub ist Mutterboden seitlich zu lagern und anschließend wieder einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen. Überschüssiges Aushubmaterial ist vorrangig innerhalb des Plangebietes zur Auffüllung zu verwenden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchzuführen.
3. Das Bauatelier Richter/Schäffner wird mit der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beauftragt (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB).
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	16
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 06.05.21



Steigerwald

Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

Sortimente des Innenstadtbedarfs:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

Sortimente des sonstigen Bedarfs:

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse

- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 26.07.2021

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 3

Bebauungsplan Schlosswiesen-Stockwiesen - 1. Erweiterung Gewerbegebiet, 2. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen aus erneuter Beteiligung und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf zur geplanten Änderung des Bebauungsplans „Schlosswiesen-Stockwiesen 1. Erweiterung Gewerbegebiet – 2. Änderung“ wurde im Zuge der erneuten Beteiligung öffentlich ausgelegt sowie die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Durch Frau Richter vom beauftragten Bauatelier Richter und Schöffner wurde danach eine Auswertung und Beurteilung der Stellungnahmen durchgeführt.

A. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt Aschaffenburg – Bauaufsicht / Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt Aschaffenburg – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt Aschaffenburg – Regionaler Planungsverband
4. Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde
5. Handwerkskammer für Unterfranken – Außenstelle Aschaffenburg
6. Industrie- und Handelskammer - Aschaffenburg

1. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin vom 14.06.2021

Es besteht Einvernehmen. Aus städtebaulicher Sicht werden keine weiteren Hinweise und Bedenken vorgetragen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

2. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Untere Naturschutzbehörde vom 07.06.2021

Die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beinhaltet verschiedene Änderungen und Ergänzungen, insbesondere die Herausnahme der Dachbegrünung.

Diesbezüglich wurden im Vorgriff mehrere Gespräche mit Gemeinde, Architektin und Landschaftsplaner geführt, um einen sachgerechten Ausgleich für die Begrünung zu ermitteln.

Aus Sicht des Naturschutzes wird die vorgelegte Planung befürwortet.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

3. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Regionaler Planungsverband vom 02.07.2021

Die Überprüfung nach regionalplanerischen Gesichtspunkten hat folgendes ergeben:

I. Vorhaben- und Verfahrensgang Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen, 1. Erweiterung – Gewerbegebiet“

Der Markt Schöllkrippen hat 2016 beschlossen, das bestehende Gewerbegebiet „Schlosswiesen-Stockwiesen“ zu erweitern, um die Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken decken zu können. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich der Regionale Planungsverband bereits mehrfach geäußert.

In der Stellungnahme vom 12.04.2017 hat er dargelegt, dass durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan das Entstehen unzulässiger überörtlich raumbedeutsamer Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.

Unter Punkt II b der Stellungnahme erfolgte dazu folgende Begründung:

Einzelhandel:

Der 15. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes hat im Rahmen einer Normenkontrollsache mit Urteil vom 14. Dezember 2016, Az. 15 N15.1201 entschieden, dass Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten stets verpflichtet sind Vorsorge zu treffen, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Einzelhandelsagglomeration entsteht. Dieses Erfordernis ergebe sich aus §1 Abs. 4 BauGB, der Ausdruck eines umfassenden Gebotes zu dauerhafter materieller Übereinstimmung der kommunalen Bauleitplanung mit den Rahmenvorgaben der Raumordnung sei.

Im weiteren Verfahrensverlauf erfolgte ein Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet, so dass im Rahmen der erneuten Auslegung mit Stellungnahme vom 12.07.2017 keine Einwände mehr erhoben wurden.

II. Vorhaben und Verfahrensgang Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlosswiesen – Stockwiesen“, 1. Erweiterung Gewerbegebiet, 2. Änderung

Der Markt Schöllkrippen hat Ende 2019 die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Schlosswiesen-Stockwiesen, 1. Erweiterung – Gewerbegebiet“ beschlossen.

Geplant war u.a., die Festsetzung im Gewerbegebiet bezüglich des Einzelhandels dahingehend zu ändern, dass im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Produktions-, Hand- werks- oder Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden sollen.

Zu dieser 2. Änderung haben wir uns zuletzt mit Schreiben vom 07.07.2020 geäußert und keine Einwendungen erhoben. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandel bestand daher Einverständnis.

Aktuelle Planung:

Im Rahmen der aktuell vorgelegten Planung wurden erneut Änderungen vorgenommen. Aus landesplanerischer Sicht sind die geänderten Festsetzungen zum Einzelhandel relevant: Lt. den textlichen Festsetzungen sind nun lediglich Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs unzulässig. Zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 12.04.2017 (wie oben aufgeführt).

Die Entstehung einer unzulässigen Agglomeration gemäß Ziel 5.3.1 LEP wird durch die aktuellen Festsetzungen (lediglich Ausschluss von Waren des täglichen Bedarfs) nicht wirksam ausgeschlossen, weshalb die vorliegende Planung nicht den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

III. Fazit

Sofern durch eine geänderte Formulierung der Festsetzungen des Einzelhandels sichergestellt wird, dass keine unzulässige Agglomeration gem. Ziel 5.3.1 LEP entsteht, kann der o.g. Planung aus landesplanerischer Sicht zugestimmt werden: Hierfür stehen unterschiedliche städtebauliche Planungsinstrumente zur Verfügung, wie etwa der generelle Ausschluss von Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, bestimmte sortimentsbezogene Beschränkungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO, eine Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten / Unterarten des Einzelhandels nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO und / oder die Steuerung der zulässigen Größe der Einzelhandelsbetriebe durch Festlegung der überbaubaren Flächen in Kombination mit der Festsetzung des Maßes der Nutzung.

Es wird vorgeschlagen, eine entsprechende Formulierung mit der höheren Landesplanungsbehörde abzustimmen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung

In Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken – höhere Landesplanungsbehörde wird folgende Festsetzung zur Steuerung und Beschränkung der Einzelhandelsnutzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zulässig sind nur Sortimente des sonstigen Bedarfs gemäß Anlage 2 zur Begründung Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) von 01.09.2013, geändert am 01.03.2018.

In der Anlage werden die Warengruppen differenziert in Sortimente des Nahversorgungsbedarfs, Sortimente des Innenstadtbedarfs und Sortimente des sonstigen Bedarfs.

Sortimente des sonstigen Bedarfs sind:

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere.

Insbesondere ist daran gedacht, Gewerbe mit erhöhtem Bedarf an Präsentations- und Ausstellungsflächen – wie bspw. Fahrradhändler mit Werkstatt - zu ermöglichen und entsprechende Flächen anbieten zu können.

Ausgeschlossen ist dagegen der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Mit dieser Differenzierung der Nutzungen soll eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches / Ortskern Schöllkrippen verhindert werden.

Die Nutzungsausschlüsse sind auch für die Steuerung des agglomerierten, nicht großflächigen Einzelhandels von Bedeutung.

4. Stellungnahme der Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde vom 02.07.2021

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Vorhaben Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

I. Vorhaben und Verfahrensgang Bauungs- und Grünordnungsplans „Schlosswiesen-Stockwiesen, 1. Erweiterung – Gewerbegebiet“

Der Markt Schöllkrippen hat 2016 beschlossen, das bestehende Gewerbegebiet „Schlosswiesen-Stockwiesen“ zu erweitern, um die Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken decken zu können.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplans „Schlosswiesen-Stockwiesen, 1. Erweiterung – Gewerbegebiet“ hat sich die Regierung bereits mehrfach geäußert.

In der Stellungnahme vom 11.04.2017 (Az. 24-8314.1301-5-3) haben wir dargelegt, dass durch geeignete Festsetzungen im Bauungsplan das Entstehen unzulässiger überörtlich raumbedeutsamer Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.

Unter Punkt II b der Stellungnahme erfolgte dazu folgende Begründung:

Einzelhandel:

Der 15. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes hat im Rahmen einer Normenkontrollsache mit Urteil vom 14. Dezember 2016, Az. 15 N15.1201 entschieden, dass Gemeinden bei der Ausweisung von

Gewerbe- und Mischgebieten stets verpflichtet sind Vorsorge zu treffen, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Einzelhandelsagglomeration entsteht. Dieses Erfordernis ergebe sich aus §1 Abs. 4 BauGB, der Ausdruck eines umfassenden Gebotes zu dauerhafter materieller Übereinstimmung der kommunalen Bauleitplanung mit den Rahmenvorgaben der Raumordnung sei.

Im Rahmen der Stellungnahme vom 11.04.2017 wurden auch Hinweise des Sachgebiets Städtebau und Städtebauförderung wiedergegeben, dass im Einzelhandelskonzept von Schöllkrippen ein Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten in künftigen Bebauungsplänen festgelegt sei und dass das Gewerbegebiet außerhalb des definierten Ergänzungsstandortes läge.

Im weiteren Verfahrensverlauf erfolgte ein Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet, so dass im Rahmen der erneuten Auslegung mit Stellungnahme vom 07.07.2017 keine Einwände mehr erhoben wurden.

II. Vorhaben und Verfahrensgang Bauungs- und Grünordnungsplan „Schlosswiesen – Stockwiesen“, 1. Erweiterung Gewerbegebiet, 2. Änderung

Der Markt Schöllkrippen hat Ende 2019 die 2. Änderung des Bauungs- und Grünordnungsplans „Schlosswiesen-Stockwiesen, 1. Erweiterung – Gewerbegebiet“ beschlossen.

Geplant war u.a., die Festsetzung im Gewerbegebiet bezüglich des Einzelhandels dahingehend zu ändern, dass im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden sollen.

Zu dieser 2. Änderung haben wir uns zuletzt mit Schreiben vom 07.07.2020 geäußert und keine Einwendungen erhoben. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandel bestand daher Einverständnis.

Aktuelle Planung:

Im Rahmen der aktuell vorgelegten Planung wurden erneut Änderungen vorgenommen. Aus landesplanerischer Sicht sind die geänderten Festsetzungen zum Einzelhandel relevant: Lt. den textlichen Festsetzungen sind nun lediglich Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs unzulässig. Zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 11.04.2017 (wie oben aufgeführt).

Die Entstehung einer unzulässigen Agglomeration gemäß Ziel 5.3.1 LEP wird durch die aktuellen Festsetzungen (lediglich Ausschluss von Waren des täglichen Bedarfs) nicht wirksam ausgeschlossen, weshalb die vorliegende Planung nicht den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

III. Fazit

Sofern durch eine geänderte Formulierung der Festsetzungen des Einzelhandels sichergestellt wird, dass keine unzulässige Agglomeration gem. Ziel 5.3.1 LEP entsteht, kann der o.g. Planung aus landesplanerischer Sicht zugestimmt werden: Hierfür stehen unterschiedliche städtebauliche Planungsinstrumente zur Verfügung, wie etwa der generelle Ausschluss von Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, bestimmte sortimentsbezogene Beschränkungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO, eine Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten / Unterarten des Einzelhandels nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO und / oder die Steuerung der zulässigen Größe der Einzelhandelsbetriebe durch Festlegung der überbaubaren Flächen in Kombination mit der Festsetzung des Maßes der Nutzung.

Es wird vorgeschlagen, eine entsprechende Formulierung mit der höheren Landesplanungsbehörde abzustimmen. Auf die Anmerkungen des Sachgebiets Städtebau in der Stellungnahme vom 12.04.2017 wird hingewiesen.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Es wird nach Abschluss des Verfahrens um die rechtskräftige Fassung des Bauungsplans mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an die E-Mail-Adresse poststelle@reg-ufr.bayern.de gebeten.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

In Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken – höhere Landesplanungsbehörde wird folgende Festsetzung zur Steuerung und Beschränkung der Einzelhandelsnutzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zulässig sind nur Sortimente des sonstigen Bedarfs gemäß „Anlage 2 zur Begründung Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) von 01.09.2013, geändert am 01.03.2018“.

In der Anlage werden die Warengruppen differenziert in Sortimente des Nahversorgungsbedarfs, Sortimente des Innenstadtbedarfs und Sortimente des sonstigen Bedarfs.

Sortimente des sonstigen Bedarfs sind:

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere.

Insbesondere ist daran gedacht, Gewerbe mit erhöhtem Bedarf an Präsentations- und Ausstellungsflächen – wie bspw. Fahrradhändler mit Werkstatt - zu ermöglichen und entsprechende Flächen anbieten zu können.

Ausgeschlossen ist dagegen der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Mit dieser Differenzierung der Nutzungen soll eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches / Ortskern Schöllkrippen verhindert werden.

Die Nutzungsausschlüsse sind auch für die Steuerung des agglomerierten, nicht großflächigen Einzelhandels von Bedeutung.

5. Stellungnahme der Handwerkskammer für Unterfranken – Außenstelle Aschaffenburg vom 06.07.2021

Es besteht keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

6. Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer – Aschaffenburg vom 09.06.2021

Die IHK hat keine Bedenken auch Anregungen sind nicht zu geben.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

B. Öffentliche Auslegung:

Es liegt ein Schreiben vom 02.07.2021 vor.

Pos. 1:

Es fehlt der Entwässerungsgraben (nach dem Modell der neu gestalteten Gewinnwege) seitlich neben dem Stichweg, Plan Nr. 680/19, weil durch die Geländestruktur mit viel Oberflächenwasser (bergseitig) zu rechnen ist.

Pos. 2:

Plan Nr. 5916 - Gemeindeeigentum

Hier sind einige Bäume neu geplant, dem kann ich nicht zustimmen, weil Altbestände mit großen Kronen zu große Flächen jetzt schon beschatten. Neue Gehölze bis max. 3,5 m Höhe werde ich aber akzeptieren, wenn vorher eine Feinabstimmung mit mir möglich ist.

Pos. 3:

Plan 731 - Gewinnweg Gemeindeeigentum

Wegen mangelnder Pflege in den vergangenen Jahren ist dieser Weg im unteren Bereich teilweise mit Wildwuchs überwuchert. Diesen Teil hatte ich bereits als Ausgleichsfläche angeboten, jedoch den Bewuchs auf 2 – 4 m Höhe einzukürzen, um die illegale Beschattung der Bergwiese, Plan Nr. 5912 durch hochwachsende Bäume einzudämmen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Zu Pos. 1:

Innerhalb des 3,00 m breiten Grünstreifens wird die Anlage einer Entwässerungsmulde vorgesehen. Die Grünfläche/belebte Bodenzone dient auch als Versickerungsfläche für seitlich abfließendes Oberflächenwasser. Auf dem bergseitig angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 680/7 sind bei dem Bauvorhaben Vorkehrung gegen Oberflächenwasser zu treffen (siehe Hinweis im BPlan).

Zu Pos. 2:

Der Standort der 10 Streuobsthochstämme ist noch nicht festgelegt. Bei der Pflanzung der Bäume ist gemäß Art. 48 BGB der Grenzabstand von 4,00 m gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, deren wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälderung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt würde, zu beachten. Die Festlegung der Standorte erfolgt in Absprache mit dem angrenzenden Grundstückseigentümer.

Zu Pos. 3:

Die Fläche Fl.-Nr. 731 ist aufgrund der Grenzabstandsregel zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken nicht als Ausgleichsfläche geeignet.

Bei dem Gehölzbestand handelt es sich vorwiegend um eine Eichengruppe, die zu erhalten ist. Eine Zurücknahme von Bewuchs in diesem Bereich ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Beschluss zu den Stellungnahmen:

1. Den vorgetragenen Beurteilungen von Frau Richter wird vollumfänglich zugestimmt.
2. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

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

Nach Auswertung der o. g. Stellungnahmen ist festzustellen, dass nur eine redaktionelle Änderung im Planentwurf vorzunehmen ist. Hier ist keine Änderung, die eine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfordern würde, erforderlich. **Insofern könnte nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.**

Beschluss:

1. Der Entwurf i. d. F. 26.07.2021 wird gebilligt.
2. **Der Marktgemeinderat Schöllkrippen beschließt** aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 G des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350), **den Bebauungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen – 1. Erweiterung Gewerbegebiet – 2. Änderung“**, i. d. F. vom 26.07.2021, bestehend aus Textteil, Planzeichnung und Begründung, **als Satzung.**

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen. (§ 10 Abs. 3 Satz 1 und Satz 4 BauGB).

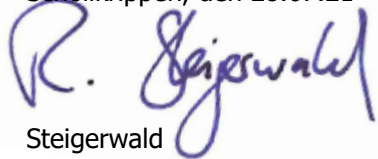
4. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

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

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 28.07.21



Steigerwald