

MARKT SCHÖLLKRIPPEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

SCHLOSSWIESEN - STOCKWIESEN

1. ERWEITERUNG - GEWERBEGEBIET

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 Aufstellung des Bebauungsplanes	4
1.1 Ziele und Zweck der Planung	
1.2 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	7
3. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben	8
3.1 Regionalplan	
3.2 Flächennutzungsplan	
4. Entwurfsbeschreibung	10
5. Festsetzungen zur Bebauung	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
6. Verkehrsflächen	12
7. Ver- und Entsorgung	13
7.1 Wasserversorgung	
7.2 Elektrizität und Telekommunikation	
7.3 Abfallentsorgung	
7.4 Abwasserbeseitigung	
8. Natur und Umwelt	15
8.1 Grünordnung	
8.2 Stellflächen, Parkplätze und Zufahrten	
8.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	
8.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
9. Immissionsschutz	21
10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
11. Nachrichtliche Übernahme	21
12. Hinweise	22
13. Umweltbericht	23
14. Flächen	27
15. Verfahrensablauf	28

VERFAHREN

- I. Der Marktgemeinderat fasst in der Sitzung am 16.06.2015 den Aufstellungsbeschluss für das Gebiet „Schlosswiesen – Stockwiesen 1. Erweiterung - Gewerbegebiet“ sowie den Billigungsbeschluss zu dem Planentwurf und den Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit.
- II. Änderung und Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 16.06.2015 in der Sitzung des Marktgemeinderates am 22.03.2016.
Der Vorentwurf mit Begründung vom 16.03.2016 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit reduziertem Geltungsbereich wird gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB angeordnet.
- III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 25.04.2016 bis 27.05.2016.
- IV. Der Marktgemeinderat berät und beschließt über die Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung in den Sitzungen am 27.07.2016 und 13.12.2016.
- V. Der Marktgemeinderat billigt in der Sitzung am 21.02.2017 den Planentwurf i.d.F. vom 10.01.2017 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 13.03.2017 bis 18.04.2017.
- VII. In der Sitzung am 30.05.2017 prüft und beschließt der Marktgemeinderat über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung. Aufgrund der Beschlüsse und zu berücksichtigenden Änderungen wird der Bebauungsplan nochmals öffentlich ausgelegt sowie den Behörden erneut zur Stellungnahme vorgelegt.
- VIII. 2. öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.07.2017 bis 31.07.2017.
- IX. Bericht über das Ergebnis der 2. öffentlichen Auslegung und erneuten Behördenbeteiligung in der Sitzung des Marktgemeinderates am 05.09.2017, Abwägungs- und Satzungsbeschluss.
- X. Bekanntmachung am 12.10.2017.

Anlagen

1. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung am 16.06.2015
2. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung am 22.03.2016
3. Lageplan, Konzeption – Entwässerung vom 15.12.2015, Bearbeitung FKS – Beratende Ingenieure, Aschaffenburg
4. Auszüge aus den Niederschriften der Marktgemeinderatsitzungen am 27.07.2016 und 13.12.2016
5. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung am 21.02.2017
6. Stellungnahme zum Wasserdargebot vom 17.02.2017 – Ingenieurbüro Jung
7. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung am 30.05.2017
8. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung am 05.09.2017

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

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 04. Dezember 2015
Bearbeiter: Dr. Günter Bornholdt, Planungsgruppe Natur & Umwelt, Frankfurt a. Main

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIELE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Marktgemeinde Schöllkrippen hat sich aufgrund ihrer Größe, Struktur, Ausstattung mit Infrastruktur, Lage im Raum, Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sowie ihrer landschaftlichen Gegebenheiten zu einem attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensraum entwickelt. Diese positive Tendenz soll fortgesetzt werden.

Die Gemeinden und Städte haben eine Schlüsselstellung in der Sicherung und Verbesserung der Versorgung mit wohnungsnahen Arbeitsplätzen. Durch die Ausweisung von Gewerbestandorten und die Festlegung städtebaulicher Konzeptionen stellen die Kommunen die grundlegenden Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung her. Mit der Ansiedlung gewerblicher Arbeitsplätze ist die Marktgemeinde Schöllkrippen bestrebt, die Lebens- und Arbeitsbedingungen langfristig strukturell zu verbessern.

Innerhalb bestehender und ausgewiesener Gewerbegebiete sind weder in der Marktgemeinde noch in den Nachbargemeinden verfügbare Flächen vorhanden. Um die bestehende Infrastruktur besser zu nutzen, von den guten Verkehrsanbindungen zu profitieren und einer Zersiedelung vorzubeugen, soll sich eine gewerbliche Siedlungsentwicklung auf den Hauptsiedlungskern der Marktgemeinde konzentrieren.

Die Ausnutzung der vorhandenen Gewerbegrundstücke lässt keine weitere Verdichtung zu. Brach- und Konversionsflächen stehen nicht zur Verfügung.

Im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Schlosswiesen – Stockwiesen“ verfügt die Marktgemeinde über ein Entwicklungspotenzial.

Südöstlich der Reuschbergstraße ist im Flächennutzungsplan eine Fläche als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen, die gegliedert durch eine 50 m breite Grünfläche bis an das Wohnbaugebiet „Graufeld – Schlosswiesen“ reicht.

Von den im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen in einer Größe von insgesamt 5,3 ha werden 3 ha in die Planung einbezogen.

Der Abstand des geplanten Gewerbegebietes von mindestens 187 m zu dem bestehenden Siedlungsrand des Wohnbaugebietes „Graufeld – Schlosswiesen“ ermöglicht es, Nutzungskonflikte durch von Gewerbeflächen ausgehenden Emissionen, insbesondere Lärm, zu vermeiden.

Gewerbliche Bauflächen sollen an bebaute Einheiten wegen der Verkehrsbeziehungen und der Versorgungsstruktur angebunden werden.

Die Standortwahl für die gewerbliche Fläche bedeutet eine Weiterentwicklung und Aufwertung des angrenzenden Gewerbegebietes „Schlosswiesen – Stockwiesen“.

Der Gemeinde liegen konkrete Anfragen zur Ansiedlung neuer Betriebe vor. Bei dem Umfang des geplanten Gewerbegebietes handelt es sich um eine moderate Weiterentwicklung eines bestehenden Gebietes.

Das Erweiterungspotenzial der Marktgemeinde soll genutzt werden, um ein Flächenangebot für ansiedlungswillige Betriebe bereitzustellen und somit den Gewerbestandort Schöllkrippen zu stärken und zu sichern.

Mit der Bereitstellung neuer Flächen erfüllt die Gemeinde als Unterzentrum ihre überörtliche Aufgabe innerhalb ihres Verflechtungsbereiches.

Das Gelände befindet sich im Besitz der Marktgemeinde Schöllkrippen, so dass eine Steuerung möglich ist und es nicht zu einer Hortung von Flächen kommt. Grundstücksspekulationen sind somit ausgeschlossen.

Die Erfordernisse der Wirtschaft sind in Einklang zu bringen mit den Belangen des Umwelt- und Immissionsschutzes und dem Orts- und Landschaftsbild.

Die Reuschbergstraße, auf der auch ein übergeordneter Radweg verläuft, wird in das Gesamtkonzept einbezogen.

Die Realisierung der geplanten gewerblichen Nutzung der Grundstücke setzt die Schaffung von Planungsrecht durch eine verbindliche Bauleitplanung voraus. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schlosswiesen – Stockwiesen 1. Erweiterung - Gewerbegebiet“ wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 16.06.2015 beschlossen.

1.2 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

In der Zeit vom 13.03.2107 bis 18.04.2017 fanden die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Aus dem Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange ergaben sich Änderungen des Bebauungsplanentwurfes vom 10.01.2017 und das Erfordernis der erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Folgende Änderungen sind in dem Bebauungsplan berücksichtigt:

- **Planungsrechtliche Festsetzungen**

- **Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet**

- Ausschluss von Einzelhandel zur Verhinderung von einer raumbedeutsamen Agglomeration

- **Ausgleichskonzept**

- Ausgleichsfläche A 1

- Teilfläche des 20,00 m breiten Grünstreifen in einer Breite von 15,00 m

- Ausgleichsfläche A 6

- Bereitstellung einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 327, Gemarkung Hofstädten

- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- **Baugenehmigungsverfahren für alle Bauvorhaben**

- Zur Kontrolle und Umsetzung der Begrünung kann die Bauaufsichtsbehörde somit im Rahmen der Baugenehmigung eine Sicherheitsleistung verlangen.

- **Hinweise**

- **Abwasserbeseitigung**

- Im Bereich der Niederschlagswasserbeseitigung sind vor Einleitung in das Gewässer öffentliche und private Behandlungsanlagen erforderlich.

- **Niederschlagswasserbeseitigung**

- Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers aus Flächen des öffentlichen Bereiches (Straßenflächen, Außengebietsflächen) und den privaten gewerblichen Flächen (Hof- und Dachflächen) wird von der Markt-gemeinde gestellt. Die Vorgaben für die Vorbehandlung und Rückhaltung aus der wasserrechtlichen Erlaubnis sowie die Drosselmenge von 10 l/s pro 1.000 m² befestigte Fläche sind einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- **Landwirtschaft**

- Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Immissionen (Lärm, Staub und Geruch) im Baugebiet auftreten.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Nordostrand von Schöllkrippen. Es wird im Nordwesten von der Reuschbergstraße, im Südwesten und Nordosten von landwirtschaftlichen Wegen begrenzt. Die Nordwestgrenze der Parzelle Flurnummer 684 bildet den Abschluss im Südosten.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

- Fl.Nr. 679, 680, 681, 682, 683 – jeweils vollständig,
- Fl.Nr. 5916 (Reuschbergstraße mit Böschungen) – Teilfläche.

Die Gebietsgröße beträgt ca. 4,0 ha.



Abbildung 1 Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet ist ein Nordwesthang mit einer Geländeneigung bis zu 15 %, die Höhenlage beträgt 215 m üNN im Südwesten, bis 240 m üNN im Nordosten.

Die für die Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehene Fläche erstreckt sich auf Ackerflächen.

Auf der Böschung entlang der Reuschbergstraße stehen drei solitäre Apfelbäume und eine Eiche. Gegenüber auf der bestehenden Gewerbegebietsseite wächst auf einer Länge von ca. 100 m eine geschlossene Hecke aus Birke, Brombeere, Eiche, Hasel, Hartriegel, Liguster, Pappel und Rose.

An den Nordrand der gewerblichen Erweiterungsfläche grenzt dichter Gehölzbestand, bestehend aus Eichen und Pappeln, Apfel- und Kirschbäumen und Unterbewuchs, der erhalten bleibt.

Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung des Gewerbegebietes an das weiterführende Straßennetz – Staatsstraße 2305 – erfolgt über die Industriestraße.

Das geplante Baugebiet ist mit dem in ca. 1.000 m liegenden Bahnhof für die Kahlgrundbahn und den Bus-Anschlüssen der Linien 20, 25, 28, 29 und 30 (Kahlgrund-Verkehrs-Gesellschaft mbH) mit den Haltestellen an dem Bahnhof an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Von der östlich gelegenen Bushaltestelle in der Industriestraße besteht ein fußläufiger Zugang zu dem Gewerbegebiet.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP 1)

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

Als Grundsätze zur Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes gemäß dem Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP, Festlegung 2.2.5) sind formuliert:

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Der Regionalplan enthält im Ziel B II 1.5, dass im ländlichen Raum Gemeinden mit günstigen Voraussetzungen in ihrer Siedlungstätigkeit gestärkt werden sollen.

Der Markt Schöllkrippen ist als Unterzentrum geeignet, eine über die organische Entwicklung hinausgehende Baugebietsausweisung im gewerblichen Siedlungsbereich vorzunehmen.

Die Planung entspricht somit den Grundsätzen und Zielen der landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan einschließlich der Änderung 9 stellt die Fläche der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes als „Gewerbegebiet“ (GE) und den nordöstlichen und südöstlichen Rand in einer Breite von 20 m als „Flächen für Ausgleichsmaßnahmen“ dar.

Abweichend von der Abgrenzung im Flächennutzungsplan orientiert sich die südöstliche Begrenzung des Planbereiches an der bestehenden Grundstücksgrenze.

Im Ergebnis ragt die Ausgleichsfläche mit ca. 1000 m² in die angrenzende „Fläche für die Landwirtschaft“, gleichzeitig unterschreitet jedoch der Geltungsbereich durch die Verschwenkung des Planbereiches die im Flächennutzungsplan dargestellte Abgrenzung im Südosten. Durch die Grenzanpassung wird der Eingriff in das steilere Hanggelände im Nordosten geringer.

Aufgrund der geringfügigen Abweichung von den Grenzen im Flächennutzungsplan werden die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt und die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gerechtfertigt.

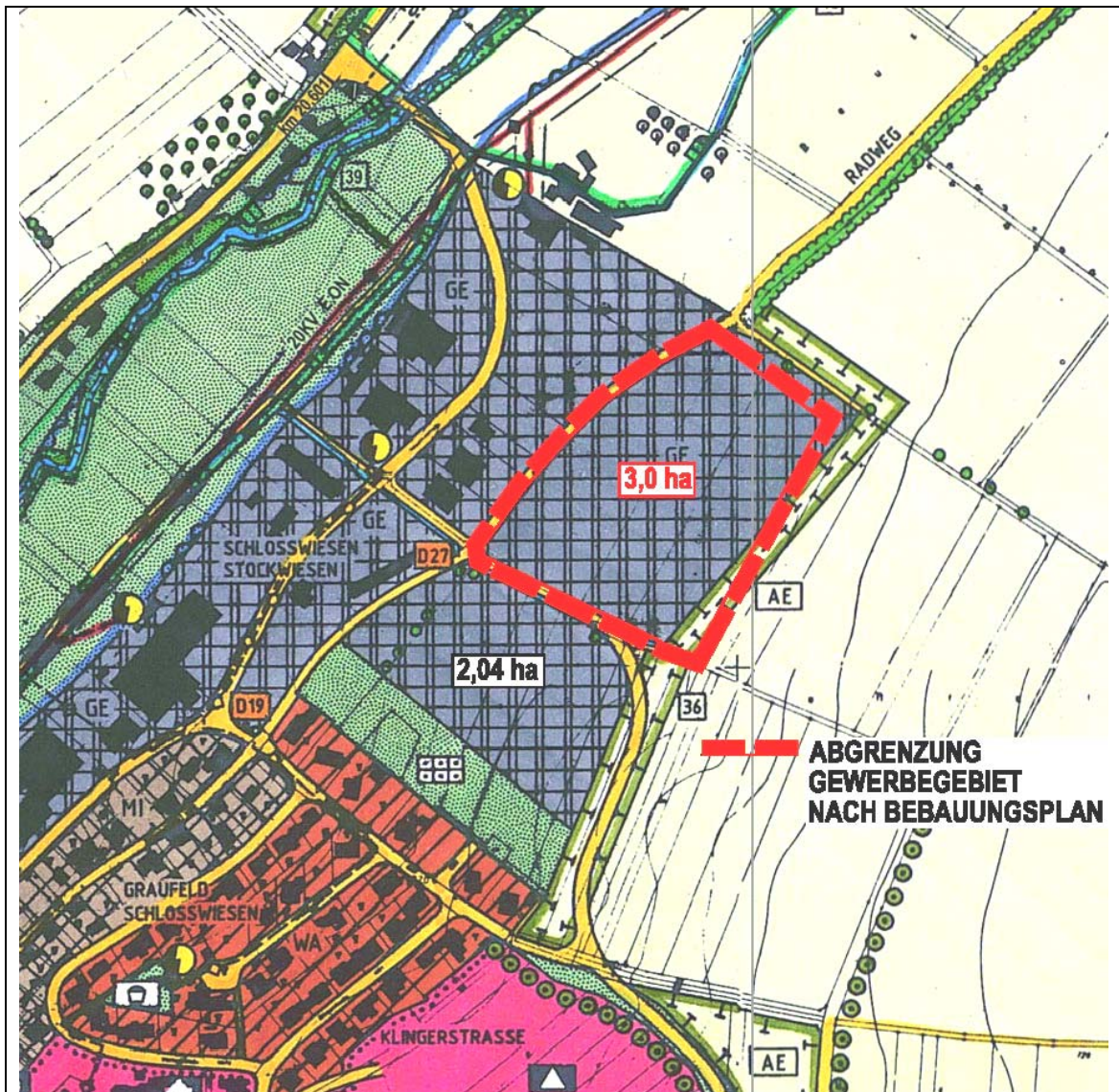


Abbildung 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4. ENTWURFSBESCHREIBUNG

Der Umgriff der Planung wurde auf das Gebiet nördlich des landwirtschaftlichen Weges Fl.Nr. 678 begrenzt. Somit ist ein Schutzabstand zwischen emittierender Nutzung- Gewerbe und Verkehr- und der Wohnbebauung eingehalten.

Das Plangebiet grenzt nordwestlich an das Gewerbegebiet „Schlosswiesen – Stockwiesen“. Durch die Erweiterung entsteht im Nordosten von Schöllkrippen ein zusammenhängendes Gewerbegebiet.

Das Gebiet soll sich mit maßvollen Wandhöhen und einer großzügigen Randeingrünung in das Hanggelände und die Landschaft einfügen.

Erschließung

Das Gewerbegebiet wird über die Industriestraße erreicht, die im Norden an die Laudenbacher Straße / Staatsstraße 2305 angebunden ist. Für die Erschließung der Erweiterung des Gewerbegebietes ist der Ausbau der Verbindung von der Industriestraße zu der Reuschbergstraße mit der Fortführung Planstraße „A“ am südwestlichen Rand der geplanten Gewerbeflächen erforderlich. Von der Planstraße „A“ zweigt eine Stichstraße – Planstraße „B“ – dem Höhenverlauf des Hanges folgend als zentrale Erschließungsstraße ab.

Am Ende der Planstraße „B“ besteht eine Wendemöglichkeit und eine Fußwegverbindung zur Reuschbergstraße.

Die Führung der Planstraße „A“ sichert weiterhin die Erschließung der angrenzenden Ackerflächen und stellt die Verbindung zu dem geplanten landwirtschaftlichen Kernwegenetz her.

Um eine nachhaltige Entwicklung des Gewerbebestandes zu erreichen, wird für die Abwasserbeseitigung eine wirtschaftliche und umweltgerechte Konzeption erstellt, die ein modifiziertes Entwässerungssystem mit Sedimentation bzw. Vorbehandlung, Rückhaltung und Ableitung des weniger verschmutzten Niederschlagswassers in die Kahl beinhaltet.

Baustruktur und Parzellierung

Die Baustruktur entwickelt sich an den Vorgaben der Topographie und der Erschließung. Die Lage der Erschließungsstraße „B“ bestimmt die Tiefe der Bauflächen und gibt einen Rahmen für die Parzellierung vor.

Die Breite der einzelnen Parzellen ist nicht festgelegt, so bleibt ein hohes Maß an Flexibilität der Grundstücksgröße möglich, um je nach Nachfrage auf unterschiedliche Betriebsgrößen eingehen zu können.

Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind für das Orts- und Landschaftsbild und als Beitrag zum Ausgleich des Naturhaushaltes notwendig.

Eine den landschaftlichen Erfordernissen entsprechende Ortsrandeingrünung, Grünflächen zur Gliederung des Gewerbegebietes und eine Bepflanzung im Straßenraum sind Bestandteile der Grünordnung.

Die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen sind Teil der Eingrünung zur freien Landschaft.

5. FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet – GE –

(§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 8 BauNVO))

Ausgehend von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO festgesetzt.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen, um die Bildung einer raumbedeutsamen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben in dem Gewerbegebiet zu verhindern.

Von den in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nur die gemäß Nr. 1, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen. Der gewerbliche Bauteil muss jedoch vor oder gleichzeitig mit der Errichtung einer Betriebswohnung erstellt werden.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) liegt im Plangebiet bei 0,8 und entspricht auch der von der BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Die Grundstücke können einerseits ökonomisch ausgenutzt, andererseits kann auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 BauNVO von 2,4 wird unterschritten. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,6 festgesetzt. Durch die Reduzierung des Wertes wird eine geringere städtebauliche Dichte erreicht.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Über die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze und einer Wandhöhe bis 7,50 m, bezogen auf das geplante Gelände, werden die Höhenentwicklung bestimmt und die Baumassen begrenzt. Zur Einhaltung der Wandhöhe sind Geländeänderungen nach den Festsetzungen zulässig.

Als Dachform sind das Sattel-, Pult- und Flachdach zulässig mit einer Dachneigung von 0° - 15°.

Geländeänderungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind zur Herstellung ebener Flächen für das Gebäude sowie für die Umfahrt mit Stellplätzen zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung bis 1:1,5 oder flacher anzulegen. Notwendige Abstützungen der Böschungen werden bis zu einer Ansichtshöhe von 1,30 m zugelassen. Werden durch die Geländesituation höhere Stützmauern und Mauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Pflanzstreifen (Zwischenböschungen) herzustellen oder die Notwendigkeit höherer Stützmauern und Mauern als 1,30 m Höhe ist im Bauantrag besonders nachzuweisen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sind bei der abweichenden Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude im Sinne einer offenen Bauweise zulässig, jedoch können auch Baukörper mit einer Gebäudelänge über 50 m errichtet werden.

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Erschließung des Plangebietes

Zur Erschließung des Gebietes wird die Anbindung von der Industriestraße aus dem bestehenden Gewerbegebiet „Schlosswiesen-Stockwiesen“ fortgeführt

Die Planstraße „A“ ist mit einer Verkehrsfläche von 9,00 m geplant, die in Fahrbahn mit 6,50 m, Gehweg mit 1,00 m und 1,50 m Breite gegliedert ist. Zwischen dem südlichen Gehweg und den anschließenden Ackerflächen ist ein 3,00 m breiter Grünstreifen vorgesehen für einen Entwässerungsgraben (zur Aufnahme von Oberflächenwasser aus den Außengebieten).

Die geplante Straße „B“ innerhalb des Gebietes erhält einen Ausbauquerschnitt von 12,00 m Breite. Die Straßenprofil ist aufgeteilt in eine 6,50 m breite Fahrbahn mit einem 1,00 m breiten Randstreifen / Gehweg sowie einem einseitigen 3,00 m Streifen mit Längsparkspur und gliedernden Bäumen und einem Gehweg mit 1,50 m Breite.

Am Ende der Gebietserschließung wird eine Wendeschleife mit einer begrünten Mittelinsel ausgebildet. Für Fußgänger besteht ein Verbindungsweg mit begleitendem Grünstreifen als Weiterführung zu der Reuschbergstraße.

Entlang des Fußweges wird ein öffentlicher Grünstreifen eingeplant, um eine Erschließungsfläche für eine spätere Anbindung im Nordwesten an die Industriestraße freizuhalten.

Von der Reuschbergstraße bestehen keine direkten Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken, lediglich eine fußläufige Anbindung.

Bei der Ausbauplanung ist der Kreuzungspunkt der neuen Erschließungsstraße „A“ mit der Reuschbergstraße, die auch als Fuß- und Radwegverbindung genutzt wird, besonders zu berücksichtigen.

Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen, die an das Gewerbegebiet anschließen, ist weiterhin gesichert durch den Ausbau der Planstraße „A“ mit Anschluss an den bestehenden Wirtschaftsweg und Anbindung an das landwirtschaftliche Kernwegenetz.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung

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 6 – 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.

Löschwasserversorgung

Für das GE-Gebiet ist für die geplante bauliche Nutzung und Gefahr der Brandausbreitung im günstigsten Fall eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Eine genaue Bewertung ist nach der Tabelle im DVGW-Arbeitsblatt W 405 vorzunehmen.

Bei der Tiefbauplanung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge und Hydranten in ausreichender Zahl zu berücksichtigen und ggf. alternative Löschwasserentnahmeeinrichtungen zur Sicherstellung und Ergänzung einzuplanen.

7.2 Elektrizität und Telekommunikation

Versorgungsträger für die Stromversorgung ist die Bayernwerk AG. Die Leitungen für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Telekommunikation können innerhalb des öffentlichen Straßenraums verlegt werden.

Erforderlich ist voraussichtlich die Errichtung einer neuen Transformatorstation.

7.3 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung im Gemeindegebiet ist der Landkreis Aschaffenburg.

7.4 Abwasserbeseitigung

Die Angaben zur „Abwasserbeseitigung“ erfolgen nach der Konzeption – Entwässerung (Vorplanung vom 15.12.2015, s. Anlage 3) durch das Ingenieurbüro FKS – Beratende Ingenieure - aus Aschaffenburg.

Analog der bestehenden Entwässerungsanlage im Markt Schöllkrippen ist die Abwasserbeseitigung im neuen Gewerbegebiet im Trennsystem vorgesehen.

Aufgrund des hohen Verschmutzungs- bzw. Belastungsgrades der gewerblichen Flächen ist im Bereich der Niederschlagswasserbeseitigung eine Vorbehandlung und eine Retentionsmaßnahme auf öffentlichem und privatem Grund vor der Einleitung in das Gewässer notwendig.

Schmutzwasser

Sämtliche anfallenden Schmutzwässer werden über eine separate Kanalisation (1. Kanalsystem) dem bestehenden öffentlichen Kanalnetz in der Industriestraße und damit der Abwasserreinigung in der Zentralkläranlage zugeleitet.

Niederschlagswasser

Hier muss grundsätzlich getrennt werden zwischen Flächen des öffentlichen Bereiches (Straßenflächen, Außengebietsflächen) und den privaten gewerblichen Flächen.

Die Verkehrsflächen des öffentlichen Bereiches erhalten eine separate Regenwasserkanalisation (2. Kanalsystem) zur Ableitung in das Gewässer Mühlbach bzw. nachfolgend Kahl. Vor Einleitung in das Gewässer erfolgt unterhalb der Industriestraße eine Abwasservorbehandlung mittels Sedimentationsstufe und eine Abwasserrückhaltung in einem Stauraumkanal (= öffentliche Behandlungsanlage).

Die Oberflächenwässer aus dem gewerblichen Bereich (Hof- und Dachflächen) benötigen ebenfalls eine Vorbehandlung und Retentionsmaßnahme. Diese sollen jedoch dezentral auf jedem einzelnen Privatgrundstück erfolgen (= private Behandlungsanlagen).

Grund für die Vorbehandlung und Retention der Oberflächenwässer von den gewerblichen Hof- und Dachflächen durch private Behandlungsanlagen ist die fehlende Verfügbarkeit von Flächen für eine ausreichend dimensionierte öffentliche Anlage für öffentliche und private Niederschlagswässer.

Der jeweilige Ablauf der privaten Behandlungsanlagen auf den gewerblichen Grundstücken wird wiederum in einer eigenen Regenkanalisation (3. Kanalsystem) im öffentlichen Bereich gefasst und vorbei an der öffentlichen Behandlungsanlage ebenfalls in das Gewässer Mühlbach eingeleitet.

Zu beachten ist, dass verschmutztes Niederschlagswasser von Hof- und Lagerflächen bzw. von Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe vorkommen können, nur zusammen mit dem Schmutzwasser dem 1. Kanalsystem zuzuleiten sind. Der Teil der Hofflächen mit keiner bedenklichen Verschmutzung (Stellplatzflächen für Mitarbeiter etc.) soll mit dem Dachwasser an das 3. Kanalsystem mit vorgeschalteter Sedimentation und Retention angeschlossen werden.

An das letztgenannte 3. Kanalsystem wird wiederum das nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser aus den Außengebieten angeschlossen.

Die Einleitung des unbehandelten Niederschlagswassers aus dem Außenbereich über den Entwässerungsgraben und des vorbehandelten Niederschlagswassers sowohl von den öffentlichen Verkehrsflächen als auch von den Dachflächen und unproblematischen Hofflächen in den Vorfluter bedarf der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das Wasserrechtsverfahren für die Einleitung des Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen, den Außengebietsflächen und aus den privaten Gewerbeflächen (Hof- und Dachflächen) wird vom Markt Schöllkrippen beantragt.

Die Vorgaben für die Vorbehandlung und Retention aus der wasserrechtlichen Erlaubnis sowie die Drosselmenge von 10 l/s pro 1000 m² befestigte Fläche sind bei der Bemessung der privaten Behandlungsanlagen einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Dacheindeckungen mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zugelassen.

8. NATUR UND UMWELT

8.1 Grünordnung

Grünflächen, Pflanzgebote, Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Gewerbegebiet ist an den Rändern durch 20 m breite öffentliche Grünflächen in das Landschaftsbild einzubinden. Die Grünstreifen am Übergang zur freien Landschaft sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zur Gliederung und gleichzeitig Vernetzung verläuft ein öffentlicher Grünzug in einer Breite von 8,00 m von der Randeingrünung zu der Wendeschleife.

Die Grünstreifen entlang der Reuschbergstraße und des Fußweges werden als öffentliche Flächen festgesetzt.

Um eine Durchgrünung des Gebietes zu erreichen, werden private Flächen hinzugezogen. Zur Gestaltung des Straßenraumes sind entlang der Erschließungsstraßen 4,00 m breite Grünstreifen mit Pflanzung von Einzelbäumen und Strauchgruppen festgesetzt.

Da die Grundstücksteilungen noch nicht abgeschlossen sind, erfolgt die Festsetzung, dass bei Parzellierung pro Baugrundstück ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen an den seitlichen Grundstücksgrenzen angelegt werden muss, der in der Summe eine 6,00 m breite Vegetationsstruktur zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes sicherstellt.

Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Hierzu sind Beispiele für Bäume und Sträucher mit Vorgaben an die Pflanzqualitäten aufgeführt.

Eine Durchgrünung wird sowohl aus gestalterischen als auch aus ökologischen Gründen angestrebt. Einerseits werden die Vorbereiche der Betriebe aufgewertet und der Straßenraum einheitlicher gefasst. Zum anderen trägt eine Bepflanzung auch zu einer Verbesserung des Mikroklimas vor Ort sowie zu einer Entsiegelung bei. Die Grundstücke werden in ihrer Nutzbarkeit nicht unzumutbar eingeschränkt und erfahren durch die Maßnahme eine Aufwertung.

8.2 Stellflächen, Parkplätze und Zufahrten

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei der Gestaltung und Ausführung von zu befestigenden Flächen ohne bedenkliche Verschmutzung, beispielsweise Stellplätze ohne häufigen Fahrzeugwechsel, sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder lediglich befestigte Fahrspuren, um durch eine Teilversickerung die Flächenversiegelung zu minimieren.

Entlang der Erschließungsstraße kann der Pflanzstreifen bis 40 % der Straßenfrontlänge der einzelnen Baugrundstücke als privater Parkplatz einschließlich Zufahrt genutzt werden. Alle 10,00 m ist die Parkfläche mit einem Baum in einer mindestens 2,50 m breiten Pflanzinsel zu gliedern.

Pro Grundstück sind zwei Zufahrten bzw. Ausfahrten zugelassen in einer Breite von je 5,00 m.

Der öffentliche Parkstreifen ist durch die Pflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen zu unterbrechen.

8.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP – der Planungsgruppe Natur & Umwelt (PGNU) vom 04. Dezember 2015 ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Die geplante Gewerbegebietserweiterung besteht im Wesentlichen aus einer Ackerfläche in Hanglage, die im oberen Bereich sehr offen ist. Daher ist zumindest das Vorkommen der Feldlerche sehr wahrscheinlich. Da sich auch geeignete Deckungsmöglichkeiten insbesondere am Nordostrand befinden, kann auch das Vorkommen des Rebhuhns, der Wachtel und der Wiesenschafstelze nicht ausgeschlossen werden.

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:

- Erhaltung des kompletten Gehölzbestandes im Eingriffsbereich
- 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. § 44 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.

Durch das Vorhaben geht sehr wahrscheinlich ein Revier der Feldlerche dauerhaft verloren. Zudem ist der Verlust der Reviere von Rebhuhn, Wachtel und Wiesenschafstelze nicht auszuschließen. Im räumlichen Zusammenhang sollen daher vor Baubeginn als Ersatz für den Verlust der Lebensstätten drei Blühstreifen zur Optimierung des Lebensraumes angelegt werden.

- Länge 100 m x Breite 10 m, wovon 8 m aus Wildstauden und 2 m aus Schwarzbrache bestehen. Die Schwarzbrache übernimmt die Funktion von Feldlerchenfenstern und wirkt einem Sameneintrag der Blühstreifen in den Acker entgegen.

Die Blühstreifen in einer Gesamtgröße von etwa 3.000 m² sollen auf einer Teilfläche des 5.643 m² großen Flurstücks Nr. 699 angelegt werden. Die Fläche liegt östlich des Naturschwimmbades.

8.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ausgleichsflächenbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schlosswiesen – Stockwiesen 1. Erweiterung – Gewerbegebiet“ 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 Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von $> 0,35$ festgesetzt. Somit entspricht die Eingriffsschwere dem Typ A mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Ackerfläche, Anbau von Mais und Raps, ist das Areal als Gebiet der Kategorie I „geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen mit einem Kompensationsfaktor von $0,3 - 0,6$.

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

- Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, dadurch kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft
- Reduzierung der gewerblichen Fläche im nordöstlichen Bereich, Verminderung des Eingriffs in die Landschaft
- Erhaltung des Gehölzbestandes im Eingriffsbereich
- Großzügige Eingrünung in einer Breite von $20,00$ m als öffentliche Grünstreifen anstelle von $10,00$ m Breite nach der Darstellung im Landschaftsplan
- Schaffung neuer Lebensraumstrukturen durch die Gehölzpflanzungen
- Innere Durchgrünung
- Ökologisch hochwertige Ausgleichsflächen
- Ableitung anfallenden Niederschlagswassers in den Vorfluter
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen auf Flächen ohne bedenkliche Verschmutzung

Aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wird aus der vorgesehenen Spanne der Ausgleichsfaktoren ($0,3 - 0,6$) der Wert **0,5** bestimmt.

Eingriffsbereich sind die Erschließungsstraße mit dem Parkstreifen, die Geh- und Fußwege und die gewerbliche Baufläche des Bebauungsplanes.

Eingriffsbereich:

Gewerbegebiet einschl. privater Grünstreifen	25.585 m ²
---	-----------------------

Verkehrsfläche ohne Reuschbergstraße (bereits versiegelte Fläche)	<u>3.771 m²</u> 29.356 m ²
---	---

Erforderliche Ausgleichsfläche:

29.356 m ² x 0,5	14.678 m²
-----------------------------	-----------------------------

Ausgleichskonzept

Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nur zum Teil nachgewiesen werden.

Interne Ausgleichsflächen:

Die internen Ausgleichsflächen bestehen aus drei Teilflächen. Der Ausgangszustand ist jeweils Ackerfläche:

Ausgleichsfläche A 1:

Zur Einbindung des Gewerbegebietes und Minderung des Eingriffs wird am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Gewerbegebietes ein 20,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit Baumhecken aus mindestens 20 % baumartigen Gehölzen und eingestreutem Wildobst in Verbindung mit Wiesenflächen angelegt. Die Sträucher sollen in Gruppen zusammengefasst werden.

Folgende Pflanzqualitäten sind einzuhalten:

Hochstämme, 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm

Heister, 2-3 x verpflanzt, Höhe mind. 150 cm

Sträucher, 2-3 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm.

Gesamtfläche: 6.149 m²

Eine Breite von **15,00 m** wird als Ausgleichsfläche herangezogen: 4.612 m²

Nicht angerechnet wird der Gehölzbestand, Fläche etwa 200 m².

Anrechenbare Größe: **4.412 m²**

Ausgleichsfläche A 2:

Zur Gliederung des Gewerbegebietes und gleichzeitig Verzahnung mit der Randeingrünung und der Landschaft wird ein 8 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit Baumhecken ausgehend von der Wendeschleife am Ende der Erschließungsstraße hergestellt.

Anrechenbare Größe: **528 m²**

Ausgleichsfläche A 3:

Im Anschluss an die bestehende Böschung entlang der Reuschbergstraße wird ein 4 m breiter öffentlicher straßenbegleitender Pflanzstreifen festgelegt. Zur Einbindung der Bauflächen sind hochstämmige Laubbäume und Strauchgruppen gemäß Gehölzliste zu pflanzen.

Anrechenbare Größe: **857 m²**

Interne Ausgleichsfläche gesamt 5.797 m²

Die Ausgleichsflächen 1, 2 und 3 befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde Schöllkrippen und sind dadurch gesichert.

Die internen Ausgleichsflächen umfassen 5.797 m², so dass ein Ausgleichsbedarf von 8.881 m² verbleibt:

14.678 m² (Ausgleichsbedarf) abzüglich 5.797 m² = 8.881 m²

Externe Ausgleichsflächen:

Das Kompensationsdefizit von etwa 8.881 m² wird auf externen Ausgleichsflächen erbracht.

Dem Bebauungsplan werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Ausgleichsfläche A 4, Fl.Nr. 673 und 674 (Ackerflächen):

Die beiden Flurstücke mit einer Gesamtgröße von 4.904 m² liegen in unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Gewerbegebiet. Hier kann hangparallel eine Vogelschutzhecke aus Hochstauden mit flankierenden Wildkrautstreifen von 3,00 m bis 4,00 m Breite angelegt werden.

Folgende Pflanzenarten werden empfohlen:

- Feldahorn und Hainbuche als Heister,
Hasel, Holunder, Hartriegel, Vogelkirsche, Schlehe und Weißdorn
- Wildzwetsche, Wildkirsche, Wildapfel und Wildbirne.

Die Gehölze sind vor Wildverbiss mit einem Knotengitterzaun zu schützen.

Eine Pflege der Wildkrautstreifen ist 1x jährlich durch Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Spätsommer bzw. Herbst vorzunehmen.

Anrechenbare Größe: **4.904 m²**

Ausgleichsfläche A 5, Fl.Nr. 733 und 734 (Acker, Weide):

Die beiden Flurstücke befinden sich oberhalb des Naturschwimmbades östlich von Schöllkrippen und sind insgesamt 2.504 m² groß.

Um eine naturschutzfachlich sinnvolle Aufwertung zu erreichen, wird die Anlage einer Heckenstruktur entlang des Flurweges und die Pflanzung von Wildobstgehölzen und Baumarten wie Speierling, Eberesche und Walnuss empfohlen.

Anrechenbare Größe: **2.504 m²**

Ausgleichsfläche A 6, Fl.Nr. 327 (Acker, Einzelbäume):

Gemarkung Hofstädten

Das 5.222 m² große Grundstück befindet sich südlich von Hofstädten. Das Grundstück ist bereits als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen bestimmt:

- Neubau Geh- und Radweg zwischen
Schnepfenbach und Hofstädten 831 m²
 - Neubau Geh- und Radweg zwischen
Geiselbach und Hofstädten 1.565 m²
 - Baugebiet „Nördlich der Steinstraße“
Teilerschließung Höhenstraße 1.140 m²
- 3.536 m²

Abzüglich des Gehölzbestandes von 202 m² verbleibt eine Fläche von 1.484 m².

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

Anrechenbare Größe: **1.484 m²**

Pflanzqualitäten:

Es sind 100 bis 150 cm hohe Sträucher und Bäume/Wildobstgehölze mit einem Stammumfang von 8 bis 10 cm zu verwenden.

Pflegemaßnahmen:

Die vorgesehenen Obstbaumpflanzungen sind durch fachgerechten Pflegeschnitt und sachkundige Pflege für mindestens 10 auf die Pflanzung folgende Jahre zu betreuen.

Externe Ausgleichsfläche gesamt: 8.892 m²

Auch die Flächen A 4, A 5 und A 6 sind im Eigentum der Marktgemeinde.

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen

Innerhalb des Planungsareals

Ausgleichsfläche 1	4.412 m ²
Ausgleichsfläche 2	528 m ²
Ausgleichsfläche 3	857 m ²

Außerhalb des Planungsareals

Ausgleichsfläche 4 – Fl.Nr. 673 und 674	4.904 m ²
Ausgleichsfläche 5 – Fl.Nr. 733 und 734	2.504 m ²
Ausgleichsfläche 6 – Fl.Nr. 327, Teilfläche	<u>1.484 m²</u>

Gesamtfläche 14.689 m²

Erforderliche Ausgleichsfläche 14.678 m²

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

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Es sind keine emittierenden Anlagen innerhalb und am Rande des Plangebietes vorhanden.

Zu der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung im Südwesten des geplanten Gewerbegebietes besteht ein Abstand von 187 m als Mindestmaß.

Die Belastung der Wohnbebauung an der Reuschbergstraße durch Verkehrslärm kann reduziert werden, indem der Zu- und Abfahrtsverkehr über die Anbindung der Industriestraße zur Staatsstraße 2305 geleitet wird.

10. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Baugenehmigungsverfahren

Alle Bauvorhaben sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Im Rahmen der Baugenehmigung kann vom Landratsamt eine Sicherheitsleistung verlangt werden, um so die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen aus dem Freiflächengestaltungsplan zu kontrollieren und zu sichern.

Dacheindeckung

Auszuführen ist eine Dacheindeckung in gedecktem Farbton, graue Wellblechplatten werden ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Fassade zulässig, sie dürfen das Dach nicht überragen.

Einfriedungen

Einfriedungen werden bis zu einer Höhe von 2,00 m aus Maschendraht oder Gittermatten mit Stahlrohrpfosten zugelassen.

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Übernommen wird die 20-kV-Mittelspannungskabelleitung der Bayernwerk AG mit einem Schutzzonenbereich von 1,00 m beiderseits der Leitungsachse. Die Leitung verläuft auf dem Flurstück Nr. 678.

12. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält Hinweise auf:

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Abstandsregelung nach Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Maßgebend ist die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017(BGBl. I S. 1057).
- Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Gewerbegebiet – GE - tags 65 dB, nachts 55/50 dB
- Böschungen
Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen
- Abwasserbeseitigung
Grundlage ist die Konzeption für die Abwasserbeseitigung (Vorplanung vom 15.12.2015) des Ing.-Büros FKS – Beratende Ingenieure aus Aschaffenburg.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.
Vor Einleitung des Niederschlagswassers in das Gewässer sind öffentliche und private Behandlungsanlagen zur Sedimentation, Rückhaltung und Drosselung erforderlich.
- Niederschlagswasserbeseitigung
Für die Einleitung sowohl des vorbehandelten als auch des unbehandelten Niederschlagswassers in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Das Wasserrechtsverfahren für die Einleitung des Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen, den Außengebietsflächen und aus den privaten Gewerbeflächen (Hof- und Dachflächen) wird vom Markt Schöllkrippen beantragt.
Die Vorgaben für die Vorbehandlung und Retention aus der wasserrechtlichen Erlaubnis sowie die Drosselmenge von 10 l/s pro 1000 m² befestigte Fläche sind bei der Bemessung der privaten Behandlungsanlagen einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
Dacheindeckungen mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zugelassen.
Niederschlagswasser von Hofflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe auftreten können bzw. Verwendung finden, ist dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten.
- Schichten- und Hangdruckwasser, Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht der gemeindlichen Kanalisation zugeführt werden.
Gegen Oberflächenwasser, Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- 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.
- **Landwirtschaft**
Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen können Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Baugebiet auftreten.
- **Regenerative Energien**
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarenergie, Erdwärme) sowie Photovoltaikanlagen.
- **Dachbegrünung**
Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen.

13. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

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

Die Marktgemeinde Schöllkrippen hat die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schlosswiesen – Stockwiesen 1. Erweiterung - Gewerbegebiet“ beschlossen, um das bestehende Gewerbegebiet „Schlosswiesen – Stockwiesen“ um etwa 3,0 ha nach Südosten zu erweitern. Ziel ist es, ein Flächenangebot für ansiedlungswillige Betriebe bereitzustellen und somit den Gewerbestandort Schöllkrippen zu stärken und zu sichern. Vorgesehen ist im Bebauungsplan die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 39.924 m² und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 679, 680, 681, 682, 683 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 5916 (Reuschbergstraße mit Böschungen). Das Plangebiet teilt sich in die Gewerbeflächen mit 25.585 m² (einschl. privater Grünflächen) und dazugehöriger Erschließung von 4.515 m² sowie die öffentlichen Grünflächen mit 4.027 m² und Ausgleichsflächen von 5.797 m².

Zur Erschließung des Gebietes wird die Anbindung von der Industriestraße aus dem bestehenden Gewerbegebiet fortgeführt.

Das Plangebiet befindet sich am Nordostrand von Schöllkrippen im Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen des Baugebietes „Schlosswiesen – Stockwiesen“. Es wird im Nordwesten von der Reuschbergstraße, im Südwesten und Nordosten von landwirtschaftlichen Wegen begrenzt.

1.2 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachplanungen

In dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan einschließlich der Änderung 9 ist die Fläche der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes als „Gewerbegebiet“ (GE) und der nordöstliche und südöstliche Rand in einer Breite von 20 m als „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“ dargestellt.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Bereich nicht vor.

2. Auswirkungsprognose

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

a. Schutzgüter Boden und Wasser

Durch die geplante Überbauung, öffentliche und private Erschließungs- und Betriebsflächen werden Flächen versiegelt. Landwirtschaftliche Flächen scheiden aus der Produktion aus.

In dem Gebiet wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Es sind aufgrund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für diese Schutzgüter zu erwarten.

b. Schutzgut Klima und Luft

Über den umliegenden Ackerflächen bildet sich nachts Kaltluft, die hangabwärts in die Kahlau und zu den Siedlungsflächen abfließt. Das Plangebiet nimmt nur einen kleinen Teil der landwirtschaftlichen Flächen und somit auch der Kaltluftproduktionsflächen östlich von Schöllkrippen ein. Die Auswirkungen auf das Schutzgebiet Klima und Luft werden insgesamt als gering bewertet.

c. Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer Ackerfläche. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als *worst-case*-Betrachtung hat ergeben, dass wahrscheinlich ein Revier der Feldlerche verloren geht. Zudem ist der Verlust der Reviere von Rebhuhn, Wachtel und Wiesenschafstelze nicht auszuschließen.

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

d. Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Bebauung verändert sich die landschaftliche Situation am Ortsrand. Aufgrund der Hanglage ist das Gebiet einsehbar, weist jedoch eine geringe Ausstattung mit naturnahen Landschaftselementen auf.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild wird daher als mittel bewertet.

e. Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird von dem Planungsvorhaben und dem daraus resultierenden Ziel- und Quellverkehr nur gering berührt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt vorrangig von der Staatsstraße 2305/Laudenbacher Straße über die Anbindung von der Industriestraße aus dem bestehenden Gewerbegebiet.

Durch den Mindestabstand von etwa 190 m zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem bestehenden Siedlungsrand des Wohnbaugebietes „Graufeld – Schlosswiesen“ können die schalltechnischen Orientierungswerte an den schutzbedürftigen Orten gewährleistet werden.

f. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von dem Planungsvorhaben nicht betroffen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die weitere Entwicklung ohne Durchführung der Planung würde am heutigen Umweltzustand voraussichtlich wenig ändern, da auf dem als Ackerfläche genutzten Grundstück auf absehbare Zeit keine nennenswerten Nutzungsänderungen zu erwarten sind.

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

3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgüter Boden und Wasser

- Ableitung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen des öffentlichen Bereiches sowie der Oberflächenwässer aus dem gewerblichen Bereich (Hof- und Dachflächen) in das Gewässer Mühlbach bzw. nachfolgend Kahl. Der Einleitung in den Vorfluter vorgeschaltet ist jeweils eine Vorbehandlung und eine Retentionsmaßnahme.
Zu beachten ist, dass hiervon Flächen ausgenommen sind, auf denen wassergefährdende Stoffe auftreten können bzw. Verwendung finden.
- Förderung der Grundwasserneubildung im Gebiet durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Flächen ohne bedenkliche Verschmutzung (z.B. Mitarbeiterstellplätze)
- Oberflächenwasserrückhaltung durch Dachbegrünungen

Klima

- Pflanzmaßnahmen und Dachbegrünung führen zu Kühlungseffekten durch Verdunstung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhaltung des Gehölzbestandes im Planungsbereich und Beschränkung der Baufeldräumung bzw. 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, Rebhuhn, Wachtel und Wiesenschafstelze werden Blühstreifen zur Optimierung des Lebensraumes angelegt.
- Schaffung von neuen Lebensraumstrukturen durch die Randeingrünung

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung maximaler Gebäudehöhen
- Eingrünung der neuen Bauflächen zur freien Landschaft hin mit Pflanzung standortgerechter heimischer Gehölzarten

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 14.678 m² kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vollständig gedeckt werden.

Die internen Ausgleichsflächen bestehen aus drei Teilflächen:

- 15 m breiter Grünstreifen (anteilig der Gesamtbreite von 20,00 m) mit Baumhecken in Verbindung mit Wiesenflächen am Bebauungsrand
- 8 m breiter Pflanzstreifen zwischen Randeingrünung und interner Erschließungsstraße
- 4 m breiter straßenbegleitender Pflanzstreifen entlang der Reuschbergstraße

Das Kompensationsdefizit von etwa 8.881 m² wird auf externen Ausgleichsflächen erbracht. Dem Bebauungsplan werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

- Flurstücke Nr. 673 und 674 (Fläche 4.904 m²)
Derzeitige Nutzung: intensiv bewirtschaftete Ackerflächen
Zielbiotop: Vogelschutzhecke mit angrenzenden Wildkrautstreifen
- Flurstücke Nr. 733 und 734 (Fläche 2.504 m²)
Derzeitige Nutzung: Acker, Weide
Zielbiotop: Heckenstruktur entlang des Flurweges und Wildobstgehölze
- Flurstück Nr. 327, (anteilig Fläche 1.484 m²)
Derzeitige Nutzung: Acker, Einzelbäume
Zielbiotop: Wildobstpflanzung mit Heckenstrukturen und Wiesenaussaat.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Erweiterungsfläche ist in dem wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ dargestellt und schließt an die bestehenden gewerblichen Bauflächen an. 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 Prüfung 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 Markt-gemeinde 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 Funktionsfähigkeit der Blühstreifen (CEF-Maßnahme) ist auf Durchführung und Erfolgskontrolle durch ein biologisches Büro zu überprüfen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde vor Erschließung des Baugebietes zu dokumentieren.

7. Zusammenfassung

An dem nordöstlichen Rand von Schöllkrippen soll das bestehende Gewerbegebiet um ca. 3,0 ha 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Nicht auszuschließen ist der Lebensraumverlust für Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel und Wiesenschafstelze. Auswirkungen auf diese Tierarten werden durch geeignete Maßnahmen minimiert bzw. kompensiert.

14. FLÄCHEN

Nutzung	Fläche
Gewerbegebiet – GE einschl. privater Grünstreifen	25.585 m ²
Verkehrsflächen	
Straßen	2.509 m ²
Parkstreifen	338 m ²
Geh- und Fußwege	924 m ²
Wirtschaftsweg (Reuschbergstraße)	<u>744 m²</u>
	4.515 m ²
Grünflächen, öffentlich	
Randeingrünung 5 m von 20 m Grünstreifen beidseitig Reuschbergstraße	1.737 m ²
südwestlich Planstraße A	1.484 m ²
entlang Fußweg	470 m ²
	<u>336 m²</u>
	4.027 m ²
Ausgleichsflächen A1, A2 und A3:	
15 m am Nordost- u. Südostrand	4.412 m ²
Pflanzstreifen	
8 m zwischen Planstraße B und Südostrand	528 m ²
4 m am Nordwestrand zur Böschung	<u>857 m²</u>
	<u>5.797 m²</u>
Gesamter Geltungsbereich	39.924 m²

15. VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Marktgemeinderates zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Schlosswiesen – Stockwiesen 1. Erweiterung – Gewerbegebiet“. Billigungsbeschluss und Anordnung der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.	16.06.2015
II. Billigung des Vorentwurfs und Anordnung der frühzeitigen Beteiligungen Änderung und Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses. Beschlüsse des Marktgemeinderates zur Billigung des Vorentwurfs i.d.F. vom 16.03.2016 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.	22.03.2016
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	25.04.2016 bis 27.05.2016
IV. Beschlussfassung über die Stellungnahmen Prüfung, Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit.	27.07.2016 und 13.12.2016
V. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Beschluss des Marktgemeinderates zur Billigung des Planentwurfs i.d.F. vom 10.01.2017 und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.	21.02.2017
VI. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	13.03.2017 bis 18.04.2017
VII. Abwägungsbeschluss und Beschluss zur 2. öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Behörden Beschlüsse des Marktgemeinderates zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung. Die Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Beschlüsse erfordern eine 2. öffentliche Auslegung und eine erneute Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB.	30.05.2017

**VIII. 2. öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden
sonstigen Träger öffentlicher Belange** 17.07.2017
bis 31.07.2017

IX. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bericht über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung und
Behördenbeteiligung und Abwägungsbeschluss.

Mit Beschluss des Marktgemeinderates wird der Bebauungs- und
Grünordnungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen 1. Erweiterung –
Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 05.09.2017 nach § 10 Abs. 1
BauGB als Satzung beschlossen.

05.09.2017

X. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

12.10.2017

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

Anerkannt:

Aschaffenburg, 16.03.2016
ergänzt, 10.01.2017
ergänzt, 21.02.2017
ergänzt, 30.05.2017
ergänzt, **05.09.2017**

Schöllkrippen,

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 16.06.2015

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 4

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schlosswiesen - Stockwiesen, 1. Erweiterung - Gewerbegebiet"

- Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit -

Vorstellung der Planung durch Frau Richter vom Planungsbüro „Schäffner und Richter“; ggf. Aufstellungsbeschluss

Der Bürgermeister begrüßt Frau Richter. Diese stellt ihre Planung vor:

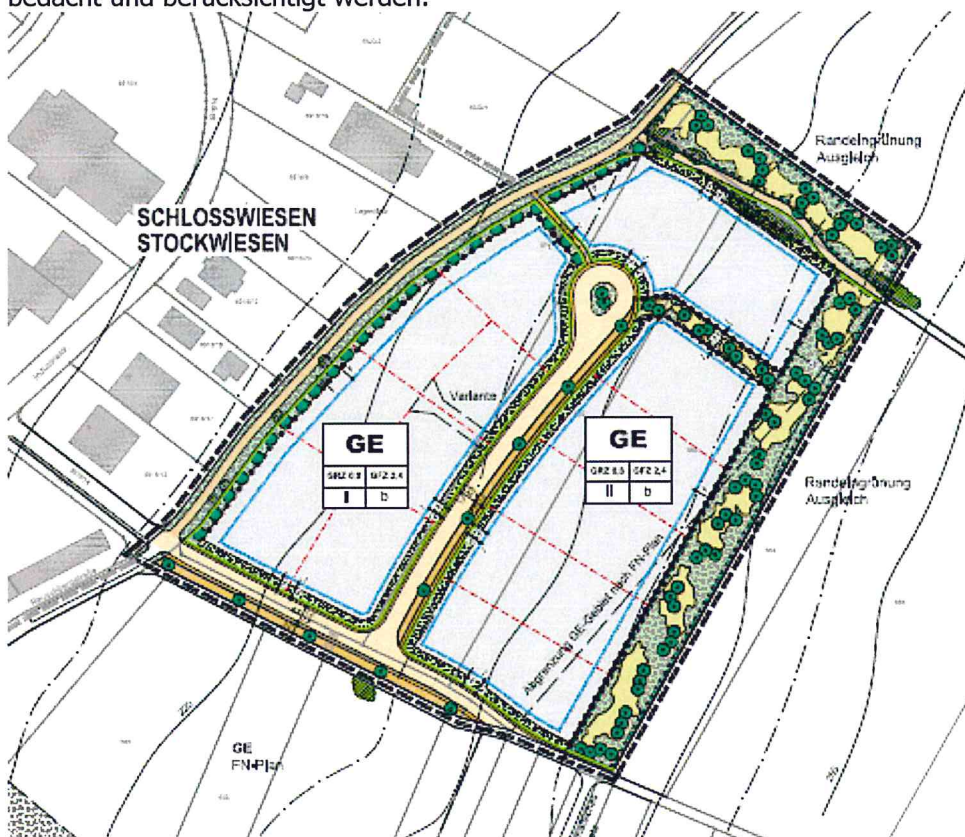
Die Entwurfsplanung wurde überarbeitet. Der Flächennutzungsplan (von 2003 – 6 ha) liegt bereits vor. Der Bebauungsplan mit einer Nutzung von 4,3 ha wird gezeigt. Es ist nur noch eine verkehrliche Anbindung vorgesehen, weiterhin ein 20 m breiter Grünstreifen. Frau Richter zeigt das linksseitig ein Schrammbord und das rechtsseitig ein Schrammbord mit einem 1,5 m breiten Gehsteig geplant wurden. Es sind Parkstreifen entlang der Straße vorgesehen. Die Aufteilung der Grundstücke ist variabel. Der Grünstreifen am Kreisell kann um 90 ° verschwenkt werden.

Es sind ca. 120 m² mehr Fläche vorgesehen als im ursprünglichen Plan. Der angrenzende Nachbar würde noch mehr Fläche zur Verfügung stellen. Aber dann muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Die Pufferzone zwischen Wohnbebauung und neuem Gewerbegebiet könnte kleiner ausfallen.

Die GFZ sollt nur bei 1,6 liegen. Die Wandhöhe bezieht sich auf die neu zu errichtende Straße.

Es gibt noch Erweiterungsmöglichkeiten oberhalb der Forstmühle. Die Querung des Radweges muss bedacht und berücksichtigt werden.



Bürgermeister Pistner bedankt sich bei Frau Richter und liest den

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB vor

Bereits in der Sitzung am 13.05.2014 hat sich der Gemeinderat einstimmig dafür ausgesprochen, für den Bereich „Schlosswiesen-Stockwiesen – Erweiterung“ einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Für die Einleitung des Verfahrens ist nun ein formeller Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Beschluss:

Für das Gebiet "*Schlosswiesen – Stockwiesen – 1. Erweiterung Gewerbegebiet*" wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan soll gemäß der Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 681, 682, 683, Teilfläche Fl.Nr. 5912 sowie die angrenzenden Weg- und Böschungsf lächen mit Teilflächen Fl.Nr. 5916, 678, 679 und 680, alle Gemarkung Schöllkrippen. Abweichend von der Abgrenzung im Flächennutzungsplan orientiert sich die südöstliche Begrenzung des Planbereiches an die bestehende Grundstücksgrenze.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 4,30 ha, davon sind ca. 2,70 ha gewerbliche Baufläche.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan erhält die Bezeichnung "*Schlosswiesen – Stockwiesen – 1. Erweiterung Gewerbegebiet*".

Mit der Erstellung der erforderlichen Planunterlagen wird das Bauatelier Richter/Schäffner, Aschaffenburg beauftragt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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

Abstimmung:

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

Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Das Bauatelier Schäffner hat zwischenzeitlich bereits auf Basis der Besprechungsergebnisse einen Änderungsentwurf ausgearbeitet.

Seitens der Gemeinde wäre dieser Entwurf – falls Einverständnis besteht - zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, das Änderungsverfahren durchzuführen.

Beschluss:

Der Änderungsentwurf i. d. F. vom 03.06.2015 bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil hierzu wird gebilligt.

Das Bauatelier Richter/Schäffner wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) durchzuführen. Parallel hierzu ist seitens der Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

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

Gemeinderat Theo Grünewald verlässt die Sitzung.

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 22.06.15


Haas



Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 22.03.2016

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 4

Bebauungsplan "Schlosswiesen-Stockwiesen, 1. Erweiterung" - Billigung des geänderten Entwurfs und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit –

Zu Beginn erläutert Bürgermeister Pistner anhand verschiedener Pläne die Entwicklung des Bebauungsplanes.

Die erste Erweiterung des Bebauungsplans „Schlosswiesen-Stockwiesen“ wurde bereits in den Sitzungen am 13.05.2014 (*Aufstellung*) und am 16.06.2015 (*formeller Aufstellungsbeschluss mit Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung*) beschlossen. Allerdings wurde die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung aufgrund noch weiterer Planänderungen bisher nicht durchgeführt. Auch eine amtliche Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nicht.

Das Büro Schäffner und Richter ist mit der Planung betraut. Mittlerweile wurde der bereits gebilligte Entwurf (wie vorstehend genannt) noch einmal in geänderter Form mitsamt Textteil und Begründung in der Fassung vom 16.03.2016 dem Markt Schöllkrippen vorgelegt.

Eine Vorberatung über den Entwurfsplan fand im öffentlichen Teil des Bauausschusses am 18.02.2016 statt. Hier wurde dem Entwurf bereits zugestimmt.

Die geänderte Version sieht einen kleineren Grüngürtel im nord-östlichen Gebietsteil vor. Dadurch wird das Gewerbegebiet selbst auch kleiner (ursprünglich ca. 4,3 ha – nun ca. 4 ha, genauer: 39.925 m²).

Der nord-westlich geplante Fußweg wurde vergrößert und so ausgestaltet, dass er künftig von Fahrzeugen als Anbindung genutzt werden kann. Außerdem entfallen die Parkbuchten entlang der „Planstraße A“ zugunsten eines Grünstreifens, der als Entwässerungsgraben genutzt werden soll.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes erstreckt sich über die Flur Nummern 680, 681, 682 und 683 der Gemarkung Schöllkrippen, wie bereits in der Sitzung am 16.06.2015 vorgestellt wurde. Hinzu kommen noch die Flurstücke Nr. 679 und 5916. Die Flurnummer 731, 5912 entfallen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert.

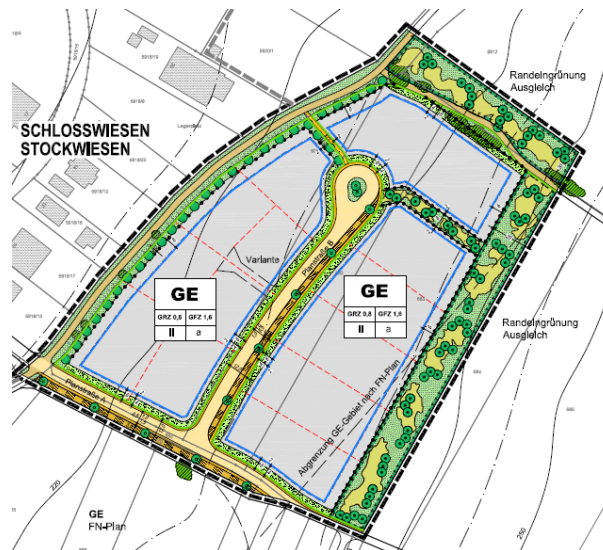
Der förmlich gefasste Aufstellungsbeschluss aus der Sitzung am 16.06.2015 muss angesichts der vorstehend genannten Änderungen ergänzt/geändert werden.

Da bislang noch keine Veröffentlichung des förmlichen Aufstellungsbeschlusses stattgefunden hat, ist diese 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.

Gemeinderat Mike Steigerwald sieht den Wegfall des Haltestreifens auf der südlichen Seite als problematisch. Er befürchte, dass trotzdem Lkw geparkt werden und somit der Verkehrsfluss behindert wird. Damit bestand allgemein Zustimmung. Dies sollte noch geklärt werden.



Neuer Entwurf – 16.03.2016



Ursprünglicher Entwurf - Juni 2015

Beschluss:

Der Beschluss vom 16.06.2015 über die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, bezeichnet mit „Schlosswiesen-Stockwiesen-1. Erweiterung“, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB wird hiermit geändert/ergänzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über die Flurnummern 680, 681, 682 und 683 der Gemarkung Schöllkrippen, wie es bereits im Juni 2015 vorgesehen war. Er wird erweitert um die Flurstücke 679 und 5916. Die Flurnummern 731, 5912 entfallen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ein Arsenal von 39.925 m².

Der geänderte Entwurf vom 16.03.2016 zum Bebauungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen – 1. Erweiterung Gewerbegebiet“, einschließlich des Textteiles sowie der Begründung, wird somit gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Das Bauatelier Richter und Schöffner, das mit der Planung betraut ist, wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) durchzuführen.

Die Verwaltung der VG Schöllkrippen wird parallel hierzu die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB veranlassen.

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 05.04.16

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 27.07.2016

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 3

Bebauungsplan "Schlosswiesen-Stockwiesen - 1. Erweiterung" - Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB -

Unter diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Bürgermeister Pistner die Planerin, Dipl.-Ing. Christine Richter, welche die Beurteilungen der Stellungnahmen näher erläutert. Die eingegangenen Stellungnahmen werden von Bürgermeister Pistner vorgetragen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB) fand in der Zeit vom **25.04.2016 bis 27.05.2016** 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/Schäfner beteiligt und schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt - Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt - Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt - Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt - Referat 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, Sachgebiet B Q, München
13. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund
14. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe
15. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
16. Deutsche Telekom, Würzburg
17. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt
Dienstgebäude Aschaffenburg
18. Bayer. Bauernverband
19. Bund Naturschutz

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

- 1. Landratsamt, Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin,** 22.04.16
Fachtechnische Stellungnahme

Ein durchdachter, aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan, der die bauliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes landschaftsverträglich umsetzt. Anhand der dargestellten Schnitte wird deutlich, dass die Baukörper mit den bis zu max. 7,50 m hohen Außenwänden und den flachen oder flach geneigten Dächern sich an den Hang anschmiegen und das Ortsbild nur geringfügig verändern werden. Dazu gehört allerdings die konsequente Beachtung, Anlage und Pflege der randlichen Eingrünung.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass es im Rahmen einer Baugenehmigung immer einfacher als im Freistellungsverfahren ist, einen Bepflanzungsplan mit Kostenschätzung einzufordern und diesen mit der Hinterlegung einer Kautions auch umzusetzen. Der Marktgemeinde werden diesbezügliche Festsetzungen aus städtebaulicher und umweltfachlicher Sicht dringend empfohlen.

Ansonsten werden im Rahmen des Scoping-Verfahrens keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Die teilweise Überschreitung des Flächennutzungsplangebietes ist untergeordnet und ist spätestens im nächsten Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes zu korrigieren.

Beurteilung:

Kenntnisnahme.

Festgesetzt ist im Bebauungsplan, dass den Bauvorlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen ist. Dies gilt auch im Falle eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens.

Empfohlen wird, dass im Falle von Freistellungsverfahren die Marktgemeinde die Hinterlegung einer Kautions oder einer Bankbürgschaft zur Umsetzung der Bepflanzung einfordern kann.

Die Randeingrünung ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit ist ein begrünter Übergang in die Landschaft dauerhaft gewährleistet.

Beschluss:

Den Beurteilungen der Planerin Frau Richter zum Punkt 1 wird zugestimmt. Die Planerin wird beauftragt im Planentwurf eine Festsetzung zur Hinterlegung einer Kautions oder Bankbürgschaft in der vorgenannten Form zur Umsetzung der Bepflanzung einzuarbeiten.

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. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde,
Fachtechn. Stellungnahme

26.04.16

Bei dem Plangebiet der Erweiterung handelt es sich um eine Ackerfläche. Aus Sicht des fachlichen Naturschutzes sollen folgende Festsetzungen in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen werden:

1. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Planungsgruppe PGNU:

1.1 Maßnahmen zur Vermeidung:

- Erhaltung des Gehölzbestandes im Eingriffsbereich (Streuobstbäume, Eiche, Birne, Gehölzbestände)
- Baufeldräumung bzw. Erschließung des Ackers in der Zeit vom 1.10. – 28.02.

1.2 CEF-Maßnahme vor Baubeginn: im räumlichen Zusammenhang sind als Ersatz für den Verlust der Lebensstätten (Feldlerche, Rebhühner u.a.) drei Blühstreifen zur Optimierung des Lebensraumes anzulegen.

Größe des Blühstreifens:

Länge 100 m x Breite 10 m (8 m aus Wildstauden und 2 m aus Schwarzbrache)

Diese Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Die Ausgleichsflächen A1 – A4 werden in der dargestellten Größe anerkannt (17.614 m²). Es wird angeregt, diese Flächen entsprechend zu kennzeichnen (A1 – A4).

Es verbleibt noch ein Ausgleichsdefizit von 13.154 m². Alle Ausgleichsflächen sind als Bestandteil des Bebauungsplanes vor dessen Inkrafttreten nachzuweisen. Es wird empfohlen, die fehlenden Ausgleichsflächen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Beurteilung zu 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) nach dem gutachterlichen Fazit als Ergebnis der artenschutzrechtlichen worst-case-Betrachtung durch die PGNU (Planungsgruppe Natur & Umwelt) sind in den Festsetzungen enthalten.

Die Lage und Umsetzung der Blühstreifen in Kombination mit Schwarzbrache werden mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Biologen abgestimmt.

Beurteilung zu 2:

Die Ausgleichsflächen A1 – A4 werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Anmerkung: 17.614 m² ist der Gesamtumfang der erforderlichen Ausgleichsflächen.

Die **anerkannten** Ausgleichsflächen A 1 - A 4 haben eine Gesamtfläche von **4.460 m²**.

Die Gemeinde ermittelt weitere Ausgleichsflächen.

Bisher in Betracht kommende potenzielle Ausgleichsflächen: Fl.Nr. 3830 (nördlich Baugebiet „Keilrain“, 4.589 m²), Fl.Nr. 672, 673 und 674 (im Bereich des geplanten landwirtschaftlichen Kernwegenetzes) und Fl.Nr. 734 (1.731 m²).

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird geprüft, welche naturschutzfachlich sinnvollen Ausgleichsmaßnahmen oder Nutzungen dort möglich sind.

Der Ausgleich wird durch entsprechende Darstellungen und Festsetzungen festgelegt und somit dem Eingriff zugeordnet.

Flächen, die sich nicht im Besitz der Gemeinde befinden, werden vertraglich gesichert.

Beurteilung zu 3:

Festgesetzt ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan, dass den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen ist. Auch in einem Genehmigungsfreistellungsverfahren sind die gleichen Bauunterlagen einzureichen wie beim Baugenehmigungsverfahren.

Beschluss:

Den Ausführungen der Planerin Frau Richter zu Punkt 2 wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass noch weitere Gespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde wegen der Ausgleichsflächen stattfinden und hierbei auch über eine Verringerung des angesetzten Ausgleichsfaktors gesprochen bzw. dieser geprüft wird. Die Festsetzungen sind ansonsten entsprechend anzupassen. Die noch erforderlichen Ausgleichsflächen und Maßnahmen werden ermittelt.

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

3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde,
Fachtechnische Stellungnahme

28.04.16

Der Bereich der Erweiterung ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände.

4. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde,

10.05.16

Es bestehen keine Bedenken von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Kreisheimatpflegers.

5. Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz,

21.04.16

Wasserversorgung:

Entsprechend der Nr. 7.1 der Begründung ist die Trink- und Löschwasserversorgung **gesichert**.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung soll im **Trennsystem** erfolgen. Dies entspricht grundsätzlich den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser dezentral versickert oder wenn nicht möglich in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll.

Vorgesehen sind drei Kanalsysteme.

Das 1. Kanalsystem soll das Schmutzwasser der öffentlichen Kanalisation und damit der Kläranlage zuführen.

Das 2. Kanalsystem soll das Niederschlagswasser, welches auf den öffentlichen Erschließungsstraßen anfällt, aufnehmen und nach Vorbehandlung dem Vorfluter zuleiten. Beides entspricht der üblichen Vorgehensweise.

3. Kanalsystem:

- a. Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Außenbereich ohne Vorbehandlung über neuen Entwässerungsgraben in den Vorfluter.
- b. Einleitung von vorbehandeltem Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der Gewerbebetriebe anfällt, in den Vorfluter. Die Vorbehandlung soll jedoch durch private Behandlungsanlagen jedes Gewerbetreibenden erfolgen.

Die geplante Vorgehensweise unter Buchstabe b. ist in der praktischen Umsetzung schwer realisierbar und entspricht auch nicht der üblichen Vorgehensweise. Dies würde bedeuten, dass jeder Gewerbetreibende neben der Baugenehmigung noch eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragen müsste. Die Planungssicherheit für die Gemeinde bzw. die Gewerbetreibenden würde eine unnötige Verunsicherung erfahren.

Vorgeschlagen wird folgende übliche Vorgehensweise:

Grundsätzlich wird bereits im Bauleitplanverfahren parallel ein Entwässerungskonzept gefordert, aus welchen das „ob“ der späteren Umsetzung hervorgehen muss, so dass später nur noch das „wie“ in den entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnissen geklärt werden muss.

Im Entwässerungskonzept ist es durchaus üblich, dass das Niederschlagswasser von Dachflächen aus einem Gewerbegebiet nach Vorbehandlung in einen Vorfluter eingeleitet wird.

Hinsichtlich der Hofflächen muss jedoch unterschieden werden zwischen Hofflächen, bei welchen vor allem wassergefährdende Stoffe auftreten können bzw. Verwendung finden. Dieser Teil der Hoffläche ist zusammen mit dem Schmutzwasser dem 1. Kanalsystem zuzuleiten.

Der Teil der Hoffläche mit keiner bedenklichen Verschmutzung (Parkflächen, unproblematische Stellflächen etc.) kann ebenfalls zusammen mit dem Dachflächenwasser nach Vorbehandlung in den Vorfluter geleitet werden.

Dabei bedarf die Einleitung des vorbehandelten Niederschlagswassers sowohl von den öffentlichen Erschließungsstraßen als auch von den Dach- und unproblematischen Teilen der Hoffläche in einen Vorfluter der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die vom Markt Schöllkrippen beantragt werden sollte. Entsprechende Antragsunterlagen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Aschaffenburg einzureichen.

Sobald sich ein Gewerbetreibender an die Niederschlagswasserbehandlungsanlage des Marktes Schöllkrippen mit seiner Dachfläche und Teilen seiner Hoffläche anschließen möchte, bräuchte er keine wasserrechtliche Erlaubnis mehr.

Zu beachten ist, dass sich durch den Anschluss des Gewerbetreibenden keine negativen Folgen für die Anlage des Marktes Schöllkrippen ergeben dürfen.

Hinweis, dass auch die Einleitung des unbehandelten Niederschlagswassers aus dem Außenbereich über den neuen Entwässerungsgraben einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Beurteilung:

Wasserversorgung:

Siehe hierzu auch Verteiler Nr. 9 WWA, Pkt.1 „Trinkwasserschutz/Wasserversorgung“.

Abwasserbeseitigung:

Das Konzept für die Vorbehandlung und Retention der Oberflächenwässer von den gewerblichen Hof- und Dachflächen mit privaten Behandlungsanlagen wird beibehalten.

Grund ist die fehlende Verfügbarkeit von Flächen für eine ausreichend dimensionierte öffentliche Behandlungsanlage für öffentliche und private Niederschlagswässer.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass über die Entwässerungskonzeption eine Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg als Fachbehörde erfolgt ist.

Niederschlagswasser von Hofflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe auftreten können bzw. Verwendung finden, ist dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten.

Zu beachten ist, dass die Einleitung des vorbehandelten Niederschlagswassers und des unbehandelten Niederschlagswassers aus dem Außenbereich über den geplanten Entwässerungsgraben bzw. geplanten Oberflächenwasserkanal in das Gewässer Mühlbach und nachfolgend Kahl einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Das Gremium nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und diskutiert an dieser Stelle ausführlich über die

vorstehend thematisierte Abwasserbeseitigung. Aufgrund diverser Unklarheiten, die nicht ohne eine fachtechnische Beratung durch das mit der Planung betraute Büro FKS ausgeräumt werden können, wird es für nötig erachtet, diesen Punkt gesondert noch einmal zu behandeln. Hierbei soll Herr Dimmerling von FKS geladen werden.

6. Landratsamt, Regionaler Planungsverband,

01.06.16

Die Stellungnahme entspricht in der Prüfung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben in allen Punkten der landesplanerischen sowie städtebaulichen Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 20.05.2016, Zeichen 24-8314.1301-5-3.

Beurteilung:

siehe Beurteilung zu Verteiler Nr. 10, Regierung von Unterfranken.

7. Landratsamt, Kreisbrandinspektion,

20.04.16

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 Schöllkrippen kann den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet auch nach der geplanten Änderung gewährleisten. Die Ausrüstung und Organisation der gemeindlichen Feuerwehr ist für die geplante Bebauung ausreichend.
- Die Zufahrtsstraßen müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 to ausgelegt sein. Die Bewegungsflächen für ein Löschfahrzeug sollten keinen größeren Abstand als 50 m zu den Gebäudeeingängen auf dem Grundstück haben. Im Baugenehmigungsverfahren sind ggf. erforderliche Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück nachzuweisen. 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.
Bei Stichstraßen oder -wegen mit mehr als 50 m Länge ist an deren Ende ein Wendeplatz mit Kreisdurchmesser von max. 18,5 m anzulegen.

Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen für Löschfahrzeuge, Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte und die Zugänge von den Bewegungsflächen zu den Gebäudeeingängen oder Anleiterstellen für tragbare Leitern) müssen mind. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen.

- Löschwasserversorgung

Der größere Löschwasserbedarf für ein Gewerbegebiet ist frühzeitig und sorgfältig zu planen. Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe des Marktes Schöllkrippen und damit bei Neuausweisung und Änderung eines Bebauungsplangebietes ein Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen.

Dem Markt Schöllkrippen wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden. Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sog. Grundschutzes im Sinn dieser technischen Regel. Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte.

Bei der Planung, Ausführung und Betrieb der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405 – Löschwasserbereitstellung, W 331 – Hydrantenrichtlinie, W 313 – Feuerlösch- und Brandschutzanlagen, W 311 – Wasserversorgung und Wasserspeicherung, zu beachten.

Für das Baugebiet ist die gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge erforderlich. Die Löschwassermenge ist nach der baulichen Nutzung über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz über notwendige Löschwasserversorgungsanlagen durch den Markt Schöllkrippen als gemeindliche Pflichtaufgabe zur Verfügung stehen.

Diese sind ggf. als Grundschutz in einem GE-Gebiet bis zu 3200 l Löschwasser pro Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden.

Die Anwendung der Industriebaurichtlinie, die für Gewerbe- und Industriebauten in Bayern ab 1600 m² Grundfläche bauordnungsrechtlich anzuwenden ist, setzt eine Löschwassermenge über einen Zeitraum von zwei Stunden von mind. 96 m³/h bei Abschnittsflächen bis zu 2.500 m² und von mindestens 192 m³/h bei Abschnittsflächen von mehr als 4000 m² voraus. Zwischenwerte können linear interpoliert werden. Bei Industriebauten mit selbsttätiger Feuerlöschanlage genügt eine Löschwassermenge für Löscharbeiten der Feuerwehr von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von einer Stunde.

Bei der Festlegung der notwendigen Löschwassermenge ist zu beachten, dass die im DVGW Arbeitsblatt W 405 genannte kleine Gefahr einer Brandausbreitung im Gewerbegebiet nicht der Regelfall ist, da feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen mehr eine Ausnahme darstellen oder es müsste im Bebauungsplan ausdrücklich festgelegt werden. Daher ist zu berücksichtigen, dass den Bauwilligen die notwendige Löschwassermenge für eine kostengünstige Bauweise mit einem Tragwerk und Außenwänden ohne einen Anspruch an die Feuerwiderstandsdauer zur Verfügung steht.

Einzelne anrechenbare Entnahmestellen müssen mind. 600 l/min Löschwasser über diesen Zeitraum von 2 Stunden abgeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in ausreichender Zahl genormte Hydranten zur schnellen und objektnahen Wasserentnahme durch die Feuerwehr vorzusehen. Von den notwendigen Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge, deren Anzahl und Lage sich aus der Bebauung der Grundstücke ergibt, muss ein geeigneter Hydrant in max. 75 m Entfernung erreichbar sein.

Beachtung der Normblätter und Vorgaben an Hydranten.

Die Notwendigkeit weiterer Hydranten oder Löschwasserversorgungsanlagen auf den Grundstücken als Objektschutz ist zu prüfen (Abstimmung auf die zulässige Bebauung).

Kann die erforderliche Löschwassermenge mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz nicht ausreichend sichergestellt werden oder orientiert sich die Wasserversorgung am tatsächlichen Trinkwasserbedarf, dann können alternativ zur Sicherstellung und Ergänzung der Löschwasserversorgung andere Löschwasserentnahmeeinrichtungen wie z.B. unterirdische Löschwasserbehälter, Löschwasserteiche oder Löschwasserbrunnen zur Deckung des Löschwasserbedarfs im Baugebiet eingeplant werden. Der Deckungsbereich solcher Entnahmestellen hat als Ergänzung der Löschwasserversorgung über Hydranten unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr einen Radius von max. 200 bis 300 m.

- Prüfung der vorhandenen Sirenenanlage auf ausreichende Beschallung des neuen Baugebietes.

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.

Die Hilfsfrist von 10 Minuten für die Feuerwehr Schöllkrippen kann auch für das geplante Gewerbegebiet eingehalten werden, ebenso ist die Ausrüstung und Organisation der Feuerwehr ausreichend.

Die Anforderungen an die Zufahrtsstraßen für Feuerwehrfahrzeuge sind bei der Tiefbauplanung zu beachten.

Weitere Bewegungsflächen auf dem Grundstück bei einem größeren Abstand als 50 m zwischen Gebäude / Gebäudeteil und öffentlichem Verkehrsraum und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind bei dem konkreten Bauvorhaben **zu prüfen und nachzuweisen**.

Überprüfung der vorhandenen Wasserversorgung und Bereithaltung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen als gemeindliche Pflichtaufgabe.

Eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz steht zur Verfügung. Die Notwendigkeit weiterer Löschwasserversorgungsanlagen ist im weiteren Verfahren in Abhängigkeit von den Größen der Gewerbegrundstücke und den Brandrisiken zu prüfen.

Die Ausführungen zur Löschwasserversorgung und der Hydranten sind bei der Tiefbauplanung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen besonders zu beachten und nachzuweisen.

Die Stellungnahme wurde an das Ingenieurbüro Fks weitergeleitet.

8. Landratsamt – Gesundheitsamt,

25.04.16

Es bestehen keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Den Beurteilungen der Planerin Frau Richter zu den Punkten 3 bis einschließlich 8 wird - mit Ausnahme des Punktes 5 - zugestimmt. Zur abschließenden Beurteilung der eingegangenen Stellungnahmen vom Landratsamt Aschaffenburg, Wasser- und Bodenschutz, wird in einer gesonderten Sitzung beraten. Hierzu soll das Herr Dimmerling vom Büro FKS als fachlicher Berater geladen werden.

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

9. Wasserwirtschaftsamt,

17.05.16

1. Trinkwasserschutz/Wasserschutz

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde ist 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

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. 41.3-641-4-04/200, mit der Auflage, dass der Betrieb des Bades im Rahmen der bestehenden Wasserrechte, damals genehmigte Entnahmemenge für beide Quellen 61.860 m³/a). Anhand der gemessenen Entnahmemengen, die zur öffentlichen Wasserversorgung und der Menge, die für das Naturschwimmbad abgeleitet werden, ergeben sich für die letzten Jahre folgende Entnahmen:

2014: 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

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.

Folgerungen:

Zur Entnahmesituation erfolgten verschiedenen Schreiben an das LRA Aschaffenburg. Im Bescheid vom 30.08.2012 wurde die Gemeinde zur Klärung verschiedener Sachverhalte aufgefordert, was bisher nur teilweise erfolgt ist. Darüber hinaus werden die genehmigten Entnahmemengen teilweise deutlich überschritten. Wir gehen deshalb davon aus, dass die Wasserversorgung der Gemeinde derzeit nicht umfassend gesichert ist. Eine weitere Erhöhung des Wasserverbrauchs kann unsererseits deshalb nicht zugestimmt werden.

Beurteilung zu 1:

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 Laudenbachtals mit der Gemeinde Kleinkahl ein größeres Wasserdargebot ergeben.

-Kontakt mit dem Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe zwecks Wasserversorgung des Ortsteils Hofstädten durch den Zweckverband zur Entlastung der gemeindlichen Wasserversorgung.

2. Abwasserbeseitigung / Mischwasserbehandlung

Im Kanalisationsentwurf von 1976 des Ingenieurbüros Richard ist die überplante Fläche enthalten (Fläche F). Das Gebiet soll im Trennsystem entwässern und das Abwasser über das bestehende Kanalnetz in der Industriestraße zur Kläranlage abgeleitet werden.

Aktuell wird die Mischwasserbehandlung im Einzugsgebiet der Kläranlage des Zweckverbands Abwasserbeseitigung Kahlgrund im Nachweisverfahren erstellt bzw. überprüft. Die überplante Fläche ist darin enthalten (T64E). Auf eine ausreichende Mischwasserbehandlung ist zu achten sowie auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle.

Beurteilung zu 2:

Eine ausreichende Mischwasserbehandlung sowie die Kapazität des bestehenden Kanalnetzes werden beachtet bei der **Entwässerungskonzeption**.

3. Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete

Ein Oberflächengewässer ist von der Planung nicht betroffen.

4. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Flächen des öffentlichen Bereiches und der privaten gewerblichen Flächen sollen über zwei verschiedene Kanalsysteme mit unterschiedlichen Vorbehandlungsmaßnahmen in das Gewässer Mühlbach eingeleitet werden.

Zur Aufstellung des Entwässerungskonzeptes durch das Ingenieurbüro FKS Aschaffenburg fand im November 2015 eine kurze schriftliche Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg statt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Vorabstimmung nicht geprüft wurde, ob eine Einleitung in den Mühlbach grundsätzlich möglich ist.

Die Zulässigkeit einer Einleitung in den Mühlbach muss anhand des Merkblattes DWA-M 153 in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren geprüft werden. Dies sollte vor Festsetzung des Bebauungsplanes geschehen.

Beurteilung zu 4:

Die **Prüfung der Einleitung des Niederschlagswassers** in den Mühlbach erfolgt im Rahmen des **wasserrechtlichen Verfahrens**.

5. Hinweise

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Beschluss:

Die Ausführungen der Planerin Frau Richter werden zur Kenntnis genommen und der vorgetragenen Vorgehensweisen zu Punkt 9 wird zugestimmt. Für die Erörterung der Vorbehandlungsmaßnahmen des Niederschlagswassers wünscht das Gremium ebenfalls die Ladung von Herrn Dimmerling.

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

10. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde,

20.05.16

Prüfung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben

a. Siedlungsleitbild

Der Regionalplan 1 hält im Ziel B II 1.5 fest, dass im ländlichen Raum Gemeinden mit günstigen Voraussetzungen in ihrer Siedlungsentwicklung nachdrücklich gestärkt werden sollen. Zweck dieses Ziels ist die Stabilisierung des ländlichen Raums als Wohn- und Arbeitsstandort. Zudem sind gem. Ziel B II 1.7 alle zentralen Orte geeignet für eine Siedlungstätigkeit im gewerblichen Siedlungsbereich, die über die organische Entwicklung hinausgeht, sofern sie in der Lage sind, Flächenausweisungen vorzunehmen. Der Markt Schöllkrippen als Unterzentrum fällt unter diese Regelung und kommt mit dem vorliegenden Planentwurf diesem Ziel nach. Zudem sollen laut Begründung des Regionalplans 1 solche Gewerbeentwicklungen auf den Hauptsiedlungskern konzentriert werden. Auch dies trifft auf die vorliegende Planung zu.

Beurteilung a: **Kenntnisnahme**

b. Bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP, Festlegung 3.1 i. V. m. 1.2.1 Abs. 2 und 3.2) und der Regionalplan 1 (Ziel B II 2.2) legen fest, dass sich die Siedlungsentwicklung am bestehenden Bedarf orientieren und flächensparend ausgeführt werden soll. Der Ausschöpfung bestehender Flächenreserven und einer angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungseinheiten ist grundsätzlich Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete einzuräumen. Dies trifft auch auf die in **(a)** angesprochene überorganische Siedlungsentwicklung zu.

In der Begründung ist bislang dargestellt, dass „die Nachfrage von Gewerbegrundstücken Grundlage und Voraussetzung für die Erweiterung des Gewerbegebietes“ sei und die Planung sich somit am Bedarf orientiere. Diese Darstellung kann jedoch nicht als ausreichender Bedarfsnachweis gelten. Hier ist detaillierter zu erläutern, wie es um die Flächenverfügbarkeit in bestehenden Gewerbegebieten bestellt ist und worin die Einschätzung des zusätzlichen Bedarfs gründet. Denkbar wären etwa konkrete Erweiterungs- oder Verlagerungswünsche bestehender Betriebe, oder auch konkrete Anfragen von Betrieben aus der Region. Sollte keine konkrete Nachfrage vorliegen, müsste deutlich gemacht werden, dass es sich um eine bewusste Angebotsplanung handelt, die mit den bestehenden Flächenangeboten in Nachbarkommunen abgestimmt werden sollte.

Insgesamt ist das Erfordernis der Planung entsprechend dem IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 über den vorliegenden Begründungstext hinaus detailliert und nachvollziehbar darzustellen. Liegt der angesprochene Bedarfsnachweis vor, bestehen keine Bedenken gegen den Umfang der angedachten Bauleitplanung.

Beurteilung b:

In den bestehenden Gewerbegebieten stehen keine Flächenreserven zur Verfügung. Freie Flächen, für die bereits Baurecht für die Errichtung gewerblicher Nutzungen besteht, sind nicht vorhanden.

Die Ausnutzung der vorhandenen Gewerbegrundstücke lässt keine weitere Verdichtung zu.

Der Gemeinde liegen konkrete Anfragen zur Ansiedlung neuer Betriebe vor. Bei dem Umfang des geplanten Gewerbegebietes handelt es sich um eine moderate Weiterentwicklung eines bestehenden Gebietes. Dieses Entwicklungspotenzial der Marktgemeinde wird genutzt, um durch Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe den Gewerbebestandort Schöllkrippen zu stärken und zu sichern. Das Gelände befindet sich im Besitz der Gemeinde, so dass eine Steuerung möglich ist und es nicht zu einer Hortung von Flächen kommt. Grundspekulationen sind damit ausgeschlossen.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß vorliegender Begründung vom 16.03.2016 umfasst der Geltungsbereich des Gewerbegebietes ca. 4,0 ha, von denen 3,0 ha im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt sind. 1 ha wird zusätzlich aus der „Fläche für die Landwirtschaft“ in Anspruch genommen. Der Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich insgesamt 5,3 ha für Gewerbegebiete vor.

Die Verschenkung des Planbereichs und die Inanspruchnahme angrenzender Flächen für die Landwirtschaft sind nachvollziehbar dargestellt und begründet. Die zusätzlich in Anspruch genommene Fläche für das Gewerbegebiet von insgesamt einem ha aus dem Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ muss jedoch auf den Flächenvorrat im FNP angerechnet werden. Von den dargestellten 5,3 ha werden mit der vorliegenden Planung bereits 4,0 ha in Anspruch genommen. Somit verbleiben aus der FNP-Darstellung für zukünftige Gewerbeentwicklung lediglich 1,3 ha und nicht 2,3 ha.

Die Begründung sollte dahingehend geändert werden. Unter diesen Voraussetzungen kann der Bebauungsplanung trotz seiner Abweichung vom FNP zugestimmt werden.

Beurteilung c:

Von der „Fläche für die Landwirtschaft“ werden nicht 1 ha, sondern 0,1 ha (1000 m²) in Anspruch genommen.

Der **gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 4,0 ha (einschl. Ausgleichsfläche)**, davon entfallen 3,0 ha auf das Gewerbegebiet einschließlich Verkehrsflächen.

Im Flächennutzungsplan sind nördlich des Wirtschaftsweges 3,3 ha und südlich 2,0 ha als Gewerbegebiet dargestellt. Von den 3,3 ha werden 3,0 ha in die Planung einbezogen (siehe Begründung Punkt 3.2 und Abbildung 2).

d. Ausgleichflächen

Für die Planung sind notwendige externe Ausgleichsflächen von insgesamt 17.614 m² festgestellt worden. **Es ist geplant, im weiteren Verfahren geeignete Flächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.** Eine Stellungnahme aus landesplanerischer Sicht kann hierzu erst in der Beteiligung nach § BauGB 4.2 abgegeben werden.

Beurteilung d: Kenntnisnahme

e. Hinweis

Auf der Reuschbergstraße verläuft ein Radwanderweg, der Teil des Bayernnetz für Radler ist. Dieser wird in der bestehenden Planung bereits berücksichtigt. Sofern neue Radwegeschilder aufgestellt oder alte ersetzt werden, sind diese einheitlich gem. den Ausführungen im Radverkehrshandbuch Radland Bayern zu gestalten (siehe ab Seite 59).

Beurteilung e: Beachtung.

3. Fazit

Das Vorhaben ist geeignet, Ziele des Regionalplans im Bereich „Siedlungsleitbild“ zu unterstützen. Dennoch besteht die Voraussetzung eines Bedarfsnachweises, der bislang nicht vorliegt und ergänzt werden muss. Der Abweichung vom Flächennutzungsplan wird zugestimmt, sofern der Geltungsbereich voll auf den vorhandenen Flächenvorrat von insgesamt 5,3 ha in diesem Gebiet des FNP angerechnet wird.

Von Seiten des Sachgebiets Städtebau bestehen keine Einwendungen gegen die Planung.

Beurteilung 3:

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen wird begründet.

Die **Größe des geplanten Gewerbegebietes von 3,0 ha** wird auf die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche von 5,3 ha angerechnet.

11. Regierung von Ofr., Bergamt Nordbayern,

20.05.16

An das Vorhaben grenzt eine inzwischen erloschene Kupfer- und Silbererzverleihung an. Da im Gemeindegebiet umfangreicher Altbergbau umging, kann das Vorhandensein hier nichttrisskundiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden. Bei der Baugrunduntersuchung muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Bei Baugrubenaushub muss auf Anzeichen alten Bergbaus (künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) geachtet werden. Das Bergamt Nordbayern ist zu verständigen, wenn Hinweise auf alten Bergbau angetroffen werden.

Beurteilung:

Aufnahme eines Hinweises in die Planlegende, dass bei Baugrunduntersuchung und Baugrubenaushub ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen und bei auftretenden Hinweisen das Bergamt Nordbayern zu informieren ist.

12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. G 23,

Es liegt keine Stellungnahme vor.

13. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund, Mömbris,

25.05.16

Es bestehen keine Einwände.

14. NRM Netzdienste Rhein-Main, Sailauf Weyberhöfe,

Es liegt keine Stellungnahme vor.

15. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld,

03.05.16

Im Geltungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen. Somit bestehen keine Bedenken.

Im Planungsbereich wird voraussichtlich die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich.

Transformatorstationen sollen in unmittelbarer Nähe des Lastschwerpunktes errichten werden. Da dieser noch nicht bekannt ist, kann die Fläche dafür noch nicht sinnvoll festgelegt werden.

In der Begründung ist ein Hinweis bezüglich einer eventuell notwendigen Transformatorstation aufzunehmen.

Sind zukünftige Bauwerber bekannt, wird um Mitteilung gebeten, damit die Bayernwerk AG direkt den geplanten Leistungsbedarf erfragen kann.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Aufnahme eines Hinweises auf die Notwendigkeit einer Transformatorstation.

16. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg, 25.04.16

Es bestehen keine Einwände.

Am Rande des Erschließungsbereiches verläuft eine Kabeltrasse der Telekom (s. Lageplan), die im Zuge der Erschließung zu berücksichtigen ist.

Es wird um frühzeitige Information und Einbindung in die konkreten Erschließungsmaßnahmen gebeten.

Beurteilung:

Beachtung der bestehenden Kabeltrasse und weitere Einbindung in die Maßnahme.

17. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt,

Dienstgebäude Aschaffenburg

Keine Stellungnahme.

18. Bayer. Bauernverband, Würzburg,

23.05.16

a. Flächenverlust für die Landwirtschaft und Bedarf

Durch das geplante Gewerbegebiet gehen durch Versiegelung und Überbauung wertvolle Nutzflächen verloren. Zu dem genannten Bedarf an Gewerbeflächen (s. S. 4 Begründung) sind nähere Auskünfte zu erteilen.

Beurteilung: zu „Flächenverlust“ und „Bedarf“:

In den bestehenden Gewerbegebieten stehen keine Flächenreserven zur Verfügung. Freie Flächen, für die bereits Baurecht für die Errichtung gewerblicher Nutzungen besteht, sind nicht vorhanden.

Die Ausnutzung der vorhandenen Gewerbegrundstücke lässt keine weitere Verdichtung zu.

Der Gemeinde liegen konkrete Anfragen zur Ansiedlung neuer Betriebe vor. Bei dem Umfang des geplanten Gewerbegebietes handelt es sich um eine moderate Weiterentwicklung eines bestehenden Gebietes. Dieses Entwicklungspotenzial der Marktgemeinde wird genutzt, um durch Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe den Gewerbebestandort Schöllkrippen zu stärken und zu sichern.

Das Gelände befindet sich im Besitz der Gemeinde, so dass eine Steuerung möglich ist und es nicht zu einer Hortung von Flächen kommt. Grundspekulationen sind damit ausgeschlossen.

b. Artenschutz, Belange der Landwirtschaft

Das Vorkommen der Feldlerche, des Rebhuhn, der Wachtel und der Wiesenschafstelze ist tatsächlich zu prüfen. Um den Verlust der Lebensstätte auszugleichen, ist von einer Schwarzbrache Abstand zu nehmen, da diese für Wind- und Wasser-Erosionen sehr anfällig sind.

Es wird empfohlen, mit den Landwirten vor Ort eine Regelung bzgl. der Bewirtschaftung zu finden und ggf. ein Lerchenfenster in die bestehenden Ackerflächen zu integrieren.

Die Bayerische Kulturlandstiftung in Würzburg (Landsiedlung, Herr Moninger, Tel. 0931/2795-721) bietet Hilfe zur vertraglichen Sicherung der Flächen.

Wird der geplante Bbauungsplan dennoch umgesetzt, so ist der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche in jedem Fall so gering wie möglich zu halten. In keinem Fall dürfen Öko-Ausgleichsflächen zum dauerhaften Flächenentzug der Landwirtschaft führen. Produktionsintegrierte Maßnahmen werden unterstützt.

Weiterhin muss gewährleistet sein, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung angrenzende Flächen uneingeschränkt möglich bleibt.

Auch müssen die gesetzlichen Grenzabstände der Bepflanzung entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB (4 m bei Bäumen, 2 m bei Sträuchern) eingehalten werden. Bei der Pflanzung großer Bäume ist darauf zu achten, dass kein Schattenwurf auf landwirtschaftliche Flächen erfolgt und Wurzeln nicht in mögliche Drainagen einwachsen und diese unbrauchbar machen können.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es insbesondere je nach Witterung zu Lärm- und Staubimmissionen in den Planungsbereich kommen. Diese sind unvermeidlich und können auch an Sonn- und Feiertagen bzw. zur Nachtzeit auftreten. Abstandsgrün und Hecken dürfen keine Behinderung für landwirtschaftliche Fahrzeuge darstellen. Flurwege müssen auch künftig mit einer Mindestbreite von 4 m befahrbar sein.

Beurteilung:

Zu dem Vorschlag der Anlage eines Lerchenfensters anstelle der Schwarzbrache liegt eine Stellungnahme der Planungsgruppe Natur & Umwelt (PGNU) vom 27.06.2016 vor:

„Die Vogelschutzwarte Frankfurt hat mit eigenen Untersuchungen herausgefunden, dass Lerchenfenster nur bedingt als CEF-Maßnahme geeignet sind, da sie oftmals nicht angenommen werden. **Besser sollen sich gemäß der Untersuchungsergebnisse der Vogelschutzwarte die vorgeschlagenen Blühstreifen** eignen. Die dabei vorgesehene Schwarzbrache hat pro Blühstreifen nur eine Größe von 200 m² und wird sich im Laufe der Jahre selbst begrünen, wie es auch bei Lerchenfenstern der Fall ist. Das Rebhuhn wird auch vom Blühstreifen profitieren“.

Die Lage und Umsetzung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Belange der Landwirtschaft – Bewirtschaftung der Flächen, Abstände von Pflanzungen, Befahrbarkeit der Flurwege – werden berücksichtigt.

Lärm- und Staubimmissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung in der Nähe sind zu dulden.

Beschluss:

Den Beurteilungen der Planerin Frau Richter zu den Punkten 10 bis 18 wird zugestimmt. Die entsprechenden Änderungen sind in den Planentwurf einzuarbeiten.

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

19. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Aschaffenburg,

25.05.16

Aus folgenden Gründen wird die Erweiterung des Gewerbegebietes abgelehnt:

- Durch die Bebauung werden weitere Flächen versiegelt und stehen damit der Regeneration des Grundwassers nicht mehr zur Verfügung.
- Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen verloren, auch wenn momentan in Deutschland keine Nahrungsmittelknappheit herrscht, könnten etwa bei einer weiteren Umstellung auf biologischen Anbau zusätzliche Flächen benötigt werden.
- Die Erweiterung bildet keine Abrundung der Bebauung. Der Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet ist eher unharmonisch. Das Landschaftsbild wird nachteilig verändert.

Diese negativen Aspekte könnten allenfalls dann hinten angestellt werden, wenn sich ein Investor um die Flächen bemühen sollte, der eine Produktionsanlage mit hoher Beschäftigtenzahl errichten will und keine anderen Flächen dafür zur Verfügung stehen.

Die Bebauung der Gewerbeflächen in Schöllkrippen in den letzten Jahren zeigt jedoch, dass hauptsächlich in großflächigen Einzelhandel mit großflächigen Parkplätzen investiert wurde.

Daneben entstanden in Schöllkrippen und Umgebung in den Gewerbegebieten Lagerplätze, Autohandlungen mit viel Stellplatz für Gebrauchtwagen usw., meist für wenige Beschäftigte.

Der Bedarf für weitere Einzelhandelsflächen wird nicht gesehen, zumal es hier schon innerörtlichen Leerstand gibt. Außerdem bieten einige bereits vorhandene Gewerbeflächen die Möglichkeit von wesentlich besserer Flächennutzung.

Die Notwendigkeit der Erweiterung des Gewerbegebietes ist nicht ausreichend begründet.

Beurteilung:

Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist eine **sinnvolle und moderate Ergänzung** des bestehenden Gebietes. Durch die maßvollen Wandhöhen und die randliche Eingrünung wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert.

In dem Gewerbegebiet sind keine großflächigen Einzelhandelbetriebe zulässig, hierfür wäre die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. **Berücksichtigt werden somit wesentliche Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes mit der Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich.** Die Gewerbeflächen sollen vorrangig Produktionsbetrieben zur Verfügung gestellt werden. Großflächige Betriebstypen wie Logistikunternehmen mit besonderen Standort- und Flächenanforderungen bei geringer Beschäftigtenzahl kommen nicht in Betracht.

Beschluss:

Der Beurteilung zu Punkt 19 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	16
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

B. ÖFFENTLICHKEIT

Gesprächsnotiz über die Anregungen von Herrn Joachim Bobst, Graufeldstraße 17 in Schöllkrippen vom 25.04.2016/30.05.2016.

Folgende Punkte wurden angesprochen:

- alle Dachflächen sollten extensiv begrünt werden,
- Randeingrünung sollte geeigneter Lebensraum für Fledermäuse (z.B. Schlafhöhlen) sein,
- Hangwasser sollte in die vorhandenen Entwässerungsgräben eingeleitet werden,
- Kreiselmittle sollte zur Versickerung des Oberflächenwassers der Straßen genutzt werden.

Beurteilung:

Im Bebauungsplan ist der Hinweis enthalten, dass bei Flachdächern 70 % der Dachfläche zu begrünen sind. Es wird vorgeschlagen, auch flachgeneigte Dächer zu begrünen.

Der bestehende Gehölzbestand am Nordrand bleibt erhalten, hier sind Baumhöhlen vorhanden. Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung sind jedoch keine Nachweise von Fledermäusen oder deren Spuren gefunden worden.

Das Hangwasser aus den Außengebietsflächen und unverschmutztes bzw. vorbehandeltes Niederschlagswasser wird in Gräben eingeleitet. Die Wendeschleife ist mit einer begrüntem Insel geplant.

Aufgrund des Verschmutzungs- und Belastungsgrades in Gewerbegebieten ist eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers notwendig. Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird über einen Oberflächenwasserkanal in den Mühlbach bzw. nachfolgend in die Kahl eingeleitet, vor der Einleitung erfolgt eine Abwasservorbehandlung und eine Rückhaltung.

Beschlussvorschlag:

Den Beurteilungen von Frau Richter wird abschließend in allen Punkten zugestimmt - mit besonderem Hinweis auf das beschlossene, zeitnah anstehende Gespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Behandlung der Stellungnahmen zur Entwässerung und Trinkwasserversorgung sowie in Sachen Niederschlagswasserbehandlung in einer kommenden Gemeinderatssitzungen mit fachtechnischer Beratung durch das dem Büro FKS.

Die Planerin wird beauftragt, den Planentwurf mitsamt Begründung entsprechend 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	16
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 22.08.16

Bader

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 13.12.2016

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 5

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlosswiesen – Stockwiesen 1. Erweiterung“ – Abschließende Behandlung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden

Sachverhalt:

Aktueller Sachstand zum Bebauungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen – 1. Erweiterung“:

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Schlosswiesen-Stockwiesen – 1. Erweiterung“ wurde in der Sitzung am 16.06.2015 (mit Ergänzung in der Sitzung am 22.03.2016) vom Marktgemeinderat Schöllkrippen beschlossen.

Mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Entwurfes wurde das Büro Schäffner/Richter aus Aschaffenburg beauftragt.

Der Entwurf in der Fassung vom 16.03.2016 wurde daraufhin vom Gremium in der Sitzung am 22.03.2016 gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 25.04.2016 bis einschließlich 27.05.2016.

Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen wurden im Marktgemeinderat durch die beauftragte Planerin Frau Richter in der öffentlichen Sitzung im Juli 2016 vorgestellt und erörtert. Hierbei konnten aber nicht alle Stellungnahmen abschließend behandelt werden. Nachdem nun Gespräche mit den entsprechenden Fachbehörden geführt wurden, kann die weitere Behandlung und Beschlussfassung erfolgen.

Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde (UNB) vom 26.04.2016:

Es wird an dieser Stelle auch auf die bereits erfolgte Beschlussfassung in der Sitzung am 27.07.2016 verwiesen, in der bereits einige Punkte erörtert wurden. Die Beschlussfassung wurde damals dahingehend getroffen, dass seitens des Marktgemeinderates Einverständnis mit den Ausführungen der Planerin zur Stellungnahme der UNB bestehe, allerdings noch einmal das Gespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde gesucht werden sollte um eine Verringerung der Ausgleichsfläche (u.a. Ausgleichsfaktor 0,6) zu erwirken.

Hinsichtlich des geforderten **Blühstreifens** in Kombination mit der Schwarzbrache haben mittlerweile Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden, so dass dieser offene Punkt geklärt werden konnte. Die Planung wird dahingehend ergänzt.

Zum **Nachweis der noch erforderlichen 13.154 m² Ausgleichsfläche** (die sich aus dem o. g. Faktor 0,6 ergeben haben) wurden mittlerweile auch Grundstücke gefunden, auf denen möglicherweise der nötige Ausgleich geschaffen werden könnte.

Eine Reduzierung der Ausgleichsfläche bzw. des Faktors konnte bei der UNB nicht erwirkt werden.

Durch den Markt Schöllkrippen wurde daher eine Bewertung der vorhandenen Grundstücke, die zum Ausgleich herangezogen werden könnten, in Auftrag gegeben (ebenso im Hinblick auf die Führung eines Ökokontos). Der beauftragte Landschaftsarchitekt Streck aus Eisenfeld gab in diesem Zuge auch eine Stellungnahme zu dem geforderten Faktor für das geplante Gewerbegebiet ab.

Bei der versiegelten Fläche handelt es sich um Ackerland, für welches gemäß dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ein Ausgleichsbedarf von 0,3 bis 0,6 erforderlich ist. Wenn umfassende Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden, ist es möglich nicht den maximalen Faktor von 0,6 anzunehmen. Bei den in dieser Planung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (u. a. dauerhafte Begrünung von Flachdächern und Eingrünung von Stellplätzen, Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Abwasser in Trennsystem, etc.) kann zwar nicht von „umfassenden“ Maßnahmen gesprochen werden die einen Faktor von 0,3 rechtfertigen würden, allerdings sollten diese trotzdem gewürdigt und teilweise bei der Festlegung des Faktors miteinbezogen werden. **Eine Reduzierung des Faktors auf 0,5 wäre daher wohl angemessen.**

Darüber hinaus befindet sich im Baugebiet eine **Randeingrünung von 20 m**. Dies ist weit mehr als erforderlich, wird aber akzeptiert. Von diesen werden allerdings nur 50 % (10 m) als Ausgleich anerkannt. Dies wird seitens der UNB damit begründet, dass ein Baugebiet immer eine Randeingrünung benötigt und angesichts des Umfangs des geplanten Gebietes und der Tatsache, dass es sich um ein Gewerbegebiet handelt, nur ein Teil dieser Eingrünung auch als Ausgleich herangezogen werden kann. Die Nichtanrechnung der gesamten 20 m breiten Eingrünung ist jedoch nicht nachvollziehbar. Die 100 %-ige Anrechenbarkeit wird auch seitens des beauftragten Landschaftsarchitekten bestätigt. Zugestanden wird, dass der bereits bestehende Baumbestand im Norden des Areals davon allerdings abgezogen werden kann.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Ausgleichsfaktors und der 100 %-igen Berücksichtigung der 20 m breiten Randeingrünung (abzgl. Bestand) können nun folgende Flächen als Ausgleich herangezogen werden:

Fl.-Nr. 734 und 733 mit einer Hecke entlang des Weges und pflegearmen Wildobstgehölzen
Fl.-Nr. 673 und 674 als Vogelschutzgehölz mit einem Randstreifen aus Hochstauden
sowie Fl.-Nr. 699 Restfläche, die nicht in einem Landwirtschaftlichen Förderprogramm ist, ca. 3.000 m² als Blühstreifen.

Zusammenfassend wäre – sofern das Gremium hier zustimmt – in die weitere Planung der verringerte Faktor von 0,5 als Ausgleichsfläche aufzunehmen. Bezüglich des Randstreifens wird nach Rücksprache mit Landschaftsarchitekten Streck die Eingrünung bei einer Breite von 20 m belassen, aber eine 100 %-ige Anrechnung (abzüglich Baulandsgrün) angesetzt. Der Ausgleichsbedarf für das Gewerbegebiet ist auf dieser Grundlage neu zu berechnen.

Beschluss:

Den ergänzenden Ausführungen zu den Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde wird wie von der Verwaltung vorgeschlagen, zugestimmt. Die Änderungen sind in die weitere Planung einzuarbeiten.

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	1
pers. beteiligt	0

**Stellungnahme Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz vom 21.04.2016
sowie vom Wasserwirtschaftsamt vom 17.05.2016**

In der Sitzung am 27.07.2016 wurde vom Gremium hinsichtlich der Stellungnahme der Fachbehörde für Wasser- und Bodenschutz und dem Wasserwirtschaftsamt beschlossen, dass hierfür ein gesonderter Tagesordnungspunkt sowie die Erklärung von einem fachlichen Berater nötig seien. Aus diesem Grund wurde Herr Dimmerling vom Büro FKS zur Sitzung am 12.09.2016 eingeladen.

Hinsichtlich der **Abwasserbeseitigung** für das Baugebiet wurde von der Fachbehörde vorgeschlagen, dass das Kanalsystem dahingehend geplant wird, dass die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Außenbereich ohne Vorbehandlung über einen neuen Entwässerungsgraben in den Vorfluter erfolgt. Der Markt Schöllkrippen müsste in diesem Fall eine für alle Gewerbetreibenden ausreichend große Niederschlagswasserbehandlungsanlage errichten.

Die andere Variante, dass das Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Gewerbetreibenden durch die jeweiligen privaten Grundstückseigentümer vorbehandelt (Sedimentationsbecken) und erst dann in den Vorfluter gelangt, wurde bemängelt. Diese wäre in der Praxis schwer umzusetzen, denn so müsste der jeweilige Bauherr neben der Baugenehmigung auch noch eine wasserrechtliche Genehmigung beantragen.

Nach Vorstellung des Systems durch Herrn Dimmerling sowie nachfolgenden Gesprächen in der Verwaltung, wird vorgeschlagen, dass die Vorbehandlung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen privaten Grundstück erfolgen sollte. Der Marktgemeinde Schöllkrippen steht keine ausreichend große und auch geeignete Fläche zur Verfügung, die die Errichtung einer Vorbehandlungsanlage für das gesamte Gewerbegebiet zulassen würde.

Des Weiteren wurden bemängelt, dass die **Trinkwasserversorgung** in Schöllkrippen nicht gesichert sei. Für diese Problematik wird bereits verwaltungsintern nach einer Lösung gesucht. Sobald eine Lösung gefunden worden ist, wird diese in die Planung aufgenommen bzw. alles Nötige in die Wege geleitet, damit die Trinkwasserversorgung für das neue Baugebiet gesichert ist. Zur Klärung dieser Frage ist, das Büro Jung beauftragt und die Fernwassergruppe Spessart zur Versorgung des Ortsteiles Hofstädten angefragt worden. Bezüglich der weiteren Lösungswege (Verminderung von Wasserverlusten, Untersuchung des Makrozoobenthos und der Vegetation im Laudenbachtal, Bau eines neuen Tiefbrunnens) wird auf die Behandlung in der Sitzung vom Juli 2016 verweisen.

Beschluss:

Die nötige Vorbehandlung des Niederschlagswassers von den privaten Dach- und Hofflächen der Gewerbetreibenden wird von den jeweiligen privaten Grundstückseigentümern durch Errichtung eines Sedimentationsbeckens durchgeführt.

Die Sicherung der Trinkwasserversorgung soll durch die Verwaltung weiter vorangetrieben werden, so dass im Zuge der später noch folgenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans neue Erkenntnisse zur Gewährleistung vorliegen.

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

Abschließend wird noch einmal Bezug zu den bereits behandelten Stellungnahmen in der Sitzung am 27.07.2016 verwiesen, die vom Gremium bereits beschlossen wurden.

Die Verwaltung wird beauftragt die weiteren Verfahrensschritte sowie die Einarbeitung der Planänderungen durch Frau Richter in die Wege zu leiten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	16
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 19.12.16


Haas



5. **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlosswiesen – Stockwiesen 1. Erweiterung“ – Billigung des geänderten Entwurfes und Beschluss über die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Sachverhalt:

Der geplante Bebauungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen – 1. Erweiterung“ der Marktgemeinde Schöllkrippen wurde zuletzt in der öffentlichen Sitzung am 13.12.2016 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:

- die Vervollständigung der Festsetzungen zu den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“
- die Ergänzung der Festsetzungen im Grünordnungsplan hinsichtlich der Freiflächengestaltung
- die Hinweise zum Niederschlagswasser, zum Bergbau und zur Dachbegrünung

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

In diesem Zusammenhang wird ergänzend erneut noch auf die Sicherung der Wasserversorgung des künftigen Gewerbegebietes hingewiesen, die in der Vergangenheit bereits im Gremium diskutiert und in der Begründung zum Bebauungsplan auch genannt wird.

Das Ingenieurbüro Jung aus Kleinostheim ist mit der Dokumentation des Wasserdargebotes für Schöllkrippen beauftragt. Dieses hat bereits eine Stellungnahme mit Datum vom 17.02.2017 zum derzeitigen Wasserdargebot vorgelegt, auf die hier erneut hingewiesen werden soll. Darüber hinaus wird das Büro Jung auch den geänderten Wasserbedarf des Marktes Schöllkrippen ermitteln.

Der geänderte Entwurf mitsamt Textteil und Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 10.01.2017 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**.

Beschluss:

Der geänderte Entwurf in der Fassung vom 10.01.2017, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung, wird hiermit gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.

Parallel hierzu wird die Planerin Frau Richter vom Büro Richter/Schäffner aus Aschaffenburg mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) beauftragt.

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: 5

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlosswiesen- Stockwiesen - 1. Erweiterung, Gewerbegebiet“ - Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung mit Abwägung; ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Bürgermeister Reiner Pistner erklärt den Anwesenden, dass 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“ in der Zeit vom **13.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017** stattfand.

Die Öffentlichkeit konnte in diesem Zeitraum zu den allgemeinen Dienststunden der VG Schöllkrippen Einsicht in den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans sowie mitsamt der dazu gehörigen Begründung, der artenschutzrechtlichen Prüfung und des Entwässerungskonzepts nehmen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Bauatelier Richter/Schäffner benachrichtigt und um schriftliche Stellungnahme gebeten.

Herr Pistner bittet Frau Richter während der nun folgenden Beratung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen um Mitsprache bzw. ihre fachliche Meinung.

A) Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstige 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. Handwerkskammer für Ufr., Außenstelle Aschaffenburg
14. Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg
15. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgeb. AB
16. Bayer. Bauernverband
17. Bund Naturschutz
18. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
19. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
20. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe
21. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund

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

1. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbaumeisterin vom 27.03.2017

Grundsätzlich besteht mit dem vorliegenden Bebauungsplan aus städtebaulicher Sicht Einvernehmen.

Der ergangene Hinweis (Stellungnahme vom 22.04.2016) im Zuge der frühzeitigen Beteiligung, alle im Freistellungsverfahren beantragten Vorhaben gemäß Art. 58 BayBO **generell in ein Baugenehmigungsverfahren überzuleiten**, wird aufrechterhalten. **In der Praxis hat sich gezeigt, dass nur so die Umsetzung der im Bepflanzungsplan angegebenen Maßnahmen zur Begrünung umsetzbar bzw. kontrollierbar ist.**

Die Festsetzung im Grünordnungsplan, in der die Marktgemeinde zur Sicherung und Durchsetzung der Grünordnung im Freistellungsverfahren eine Kautionsleistung verlangen kann, ist rechtlich nicht abgesichert. Gemäß Art. 68 Abs. 3 BayBO kann eine Sicherheitsleistung nur im Rahmen einer Baugenehmigung, die vom Landratsamt erteilt wird, verlangt werden.

Beurteilung:

Zur Kenntnisnahme.

Der Marktgemeinde wird empfohlen, in die Festsetzungen aufzunehmen, dass alle Bauvorhaben in einem Baugenehmigungsverfahren einzureichen sind und so durch die Hinterlegung einer Kautionsleistung im Rahmen der Baugenehmigung die Umsetzung des Bepflanzungsplanes sicherzustellen.

Beschluss:

Den Beurteilungen der Planerin Frau Richter zu der Stellungnahme unter Punkt 1 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

2. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Untere Naturschutzbehörde vom 04.05.2017

Die Ausführungen zu den naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen (§§ 14 ff BNatSchG) stellen sich wie folgt dar:

Zur Wahl des Kompensationsfaktors

Gegenüber der ursprünglichen Planfassung wurde der Kompensationsfaktor von **0,6 auf 0,5 verringert**. Begründet wird dies durch die auf der Seite 15 der Begründung angeführten Punkte im Kapitel 8.4. Von den aufgelisteten acht Punkten stellen die nachfolgenden sechs **keine Vermeidungsmaßnahmen** dar:

- Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, dadurch kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft
- Großzügige Eingrünung als öffentliche Grünflächen
- Schaffung neuer Lebensraumstrukturen durch die Gehölzpflanzungen
- Innere Durchgrünung
- ökologisch hochwertige Ausgleichsflächen
- Ableitung anfallenden Oberflächenwassers in den Vorfluter

Zur Orientierung dieser Bewertung wird die Liste 2 im Teil B (Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen) auf den Seiten 31 und 32 des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Ergänzte Fassung vom Januar 2003) herangezogen.

Zu den verbleibenden zwei Punkten wird folgende Auffassung vertreten:

- **Erhaltung des Gehölzbestandes im Eingriffsbereich**
Es handelt sich im Wesentlichen um ca. 200 m² am nördlichen Rand im Bereich der Ausgleichsfläche A1. Im Verhältnis zur gesamten Größe des Plangebietes (4 ha) ist dies eine zu vernachlässigende Dimension (0,5 Prozent der Größe des Planungsgebietes). Eine Reduzierung des Kompensationsfaktors kann nicht dadurch gerechtfertigt werden, indem man einen Gehölzbestand erhält, der nur 0,5 % der Gesamtfläche ausmacht.
- **Verwendung von versickerungsfähigen Belägen auf Flächen ohne bedenkliche Verschmutzung**
Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, ob die im Plangebiet anzutreffenden Böden überhaupt zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet sind. Erfahrungsgemäß dürfte dies durch lokal hohe Lehm- bzw. Tonanteile eher unwahrscheinlich sein. In der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 17.05.2016 (siehe Seiten 8 + 9 der Anlage 4 zur Begründung) wird ausschließlich eine Ableitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter (Mühlbach) behandelt.

Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde:

Aus fachlicher Sicht ist die Reduzierung des Kompensationsfaktors von 0,6 auf 0,5 nicht gerechtfertigt. Somit beträgt die erforderliche Ausgleichsfläche nach wie vor 17.614 m² (und nicht 14.678 m²).

Zum Ausgleichskonzept / Ausgleichsfläche A1

Die Maßnahmen auf den neu angeführten Grundstücken Flur-Nrn. 673 und 674 (A4) sowie Flur-Nrn. 733 und 734 (A5) können **anerkannt** werden.

Zur Maßnahme A1 bleibt die Auffassung aufrechterhalten, dass sie lediglich hälftig (d. h. 10 m) als Ausgleich angerechnet werden kann. Bedingt durch die Einhaltung des Grenzabstandes von 4 Metern zur freien Feldflur bei Gehölzpflanzungen und die erfahrungsgemäß erforderliche Einrichtung eines mit Maschinen befahrbaren Unterhaltungstreifens zum inneren Baugebietsrand hin (um z. B. die äußeren Einzäunungen der Gewerbeflächen von Aufwuchs frei halten zu können, d. h. ca. 2 – 3 m) reduziert sich die Breite des wirksamen Grünstreifens um insgesamt 6 – 7 Meter. Somit steht nur eine Breite von 13 – 14 m zur Verfügung, die mit Gehölzen bepflanzt werden kann.

Gleichzeitig sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen Baukörper von über 140 m (!) Wandlänge zulässig mit Breiten bis zu 60 m.

Hierzu kommt, dass bei den Festsetzungen unter „Hinweise“ Dachbegrünungen auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern flächenmäßig mit 70 % der Dachfläche verbindlich festgelegt werden. Erfahrungsgemäß können Dachbegrünungen auf Gewerbe- und Industriebauten aus Gründen der Statik und/oder der Isolierung nicht flächig durchgeführt werden und beschränken sich im Wesentlichen auf untergeordnete Gebäudeteile (wie z. B. Carports, Nebengebäude, Anbauten).

Als Ergebnis dieser beiden Festsetzungen (Baugrenzen + Dachbegrünung) wird es dazu führen, dass sich das Baugebiet nicht in die vorhandene Hanglage einfügen kann und die Baukörper als überdimensioniert in Erscheinung treten werden. Im Ergebnis sind die Festsetzungen nicht unbedingt dazu geeignet, den Eingriff der Planung in das Landschaftsbild ausgleichen zu können.

Ergebnis zu der Unteren Naturschutzbehörde:

Nach unserer Auffassung sind aufgrund der o. g. Punkte nicht ausreichend Ausgleichsflächen ermittelt und erarbeitet worden. Die Planung wird daher m. d. B. um Vervollständigung zurückgegeben.

Beurteilung:

Zum Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Kompensationsfaktor:

Über den festgelegten Kompensationsfaktor wurde eingehend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Aschaffenburg im Zuge der vorausgegangenen Schritte im Bauleitverfahren

gesprächen. Die Marktgemeinde Schöllkrippen hat zudem den Landschaftsarchitekten Klaus-Dieter Streck aus Elsenfeld beauftragt, um die naturschutzrechtlichen Belange fachlich fundiert bewerten und in der Bauleitplanung würdigen zu können.

Nach der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist eine Spanne bei dem Ansatz des Kompensationsfaktors von 0,3 bis 0,6 (Typ B) vorgegeben. Die Untere Naturschutzbehörde hat den maximalen Faktor von 0,6 vorgegeben.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung des Umfangs der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und der vorgezogenen Maßnahmen zur Einhaltung des Artenschutzrechtes (CEF-Maßnahmen) ein Kompensationsfaktor von 0,5 als gerechtfertigt angesehen – welcher sich sehr nah am maximalen Kompensationsfaktor von 0,6 orientiert (Reduzierung „nur“ um 0,1).

Insbesondere die mit einer Breite von 20 m bemessene Eingrünung stellt eine Maßnahme zur Verminderung der Beeinträchtigung dar. Im Landschaftsplan ist für das Gebiet ein 10 m breiter Grünstreifen dargestellt. Das Landratsamt Aschaffenburg – Untere Naturschutzbehörde – teilte mit, dass hier nur 10 m Grünstreifen statt der tatsächlich geplanten 20 m anerkannt werden könnten. Dies sei eine interne Regelung im Landratsamt Aschaffenburg. Die Marktgemeinde Schöllkrippen respektiert diese Regelung und orientiert sich an dieser, setzt aber 15 m Grünstreifen als Ausgleichsfläche an, da mit 20 m Eingrünung bereits mehr geplant sind als im Flächennutzungsplan ursprünglich dargestellt.

Bei einem Eingriffsbereich von 29.356 m² beträgt der Ausgleichsbedarf somit 14.678 m².

Zum Ausgleichskonzept/Ausgleichsfläche A 1:

Im Bereich des 20 m breiten öffentlichen Grünstreifens sind gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Abstände für Bäume einzuhalten. Pflanzungen von Sträuchern und Heistern mit geringeren Höhen als 2,00 m sind jedoch möglich.

Gebäude mit Wandlängen in den genannten Abmessungen (140 m) sind nach den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht vorgesehen und entsprechen auch nicht der Nachfrage der Bauinteressenten. Die „Schlussfolgerung“ der Unteren Naturschutzbehörde, dass eine solche massive Bebauung möglich wäre, kommt wohl daher, dass die Baugrenzen/Baufenster im Planentwurf sehr weitläufig gefasst sind und die rückwärtige, westlich ausgerichtete Baugrenze aller (!) vorgesehenen Baugrundstücke insgesamt eine solche Länge aufweist.

Aus der Sicht des Städtebaus wurde die Planung positiv und als landschaftsverträglich beurteilt (max. Wandhöhe 7,50 m, flachgeneigte Dächer).

Bei der Abwägung in der Bauleitplanung sind die betroffenen Belange grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Diese sind oft unterschiedlich und häufig gegenläufig und müssen in ein angemessenes Verhältnis zueinander gebracht werden („Verhältnismäßigkeitsprinzip“). Die Belange der Wirtschaft, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen stehen denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegenüber. Auch kollidieren die Belange der Landwirtschaft mit den ökologischen Ausgleichsflächen, da sie häufig zum landwirtschaftlichen Flächenentzug führen (siehe Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 24.04.2017).

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen für den Bebauungsplan „Schlosswiesen Stockwiesen – 1. Erweiterung, Gewerbegebiet“ kommt die Marktgemeinde Schöllkrippen im Zuge der Abwägung der Belange der Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu der Feststellung, dass folgender Kompensationsumfang in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

- **Ausgleichsfläche A1**
15 m des 20 m breiten öffentlichen Grünstreifens,
Gesamtfläche 6.149 m²
davon 15 m 4.612 m²
abzüglich Gehölzbestand 200 m² 4.412 m²
- **Ausgleichsfläche A2**
8 m Grünstreifen 528 m²

•	Ausgleichsfläche A3 4 m Grünstreifen	857 m ²
•	Ausgleichsfläche A4 Fl.Nr. 673 und 674	4.904 m ²
•	Ausgleichsfläche A5 Fl.Nr. 733 und 734	2.504 m ²
	Gesamtfläche	13.205 m²

Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt 14.678 m². Es wird vorgeschlagen, das Kompensationsdefizit von 1.473 m² auf der Fl. Nr. 327, Gemarkung Hofstädten, zu erbringen.

Dem 5.222 m² großen Flurstück sind bisher Ausgleichsmaßnahmen in einer Flächengröße von insgesamt 3.536 m² (831 m² und 1.565 m² für Neubau Geh- und Radwege, 1.140 m² für Baugebiet „Nördlich Steinstraße - Teilerschließung Höhenstraße“) zugeordnet. Abzüglich 202 m² Gehölzbestand verbleibt eine Fläche von 1.484 m², die zum Ausgleich für das Gewerbegebiet bestimmt werden kann.

2.3 Artenschutzrecht

Die Punkte Nrn. 1.1 und 1.2 der fachtechnischen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 26.04.2016 sind in die Festsetzungen übernommen worden. **Die Funktionsfähigkeit der Blühstreifen in einer Größenordnung von 3000 m² als CEF-Maßnahme (Es sollen drei einzelne Blühstreifen angelegt werden. Wie diese am besten angelegt werden, ist im Detail noch zu klären.) ist mittels Monitoring auf Durchführung und Erfolgskontrolle durch ein biologisches Büro gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren. Erst nach erfolgreicher Durchführung ist die Erschließung des Baugebietes zulässig.**

Beurteilung:

Zum Artenschutz:

Zur Kenntnisnahme und Beachtung der Überwachung und Überprüfung der CEF Maßnahmen zur Belegung, dass das Ziel dieser Ausgleichsmaßnahme erfüllt wird.

Beschluss:

Den vorstehend genannten Ausführungen von Frau Richter zu Punkt 2 der Stellungnahmen wird zugestimmt.

Der Kompensationsfaktor wird nach eingehender Diskussion im Marktgemeinderat hinsichtlich der Würdigung der vorgetragenen Aspekte des Naturschutzes und im Hinblick auf die erforderliche Abwägung der Interessen (unter- und gegeneinander) bei 0,5 belassen. Der öffentliche Grünstreifen soll mit 15 m Breite ebenfalls bei den Ausgleichsflächen und –maßnahmen angerechnet werden.

Die Durchführung und Überwachung der CEF-Maßnahmen wird durch den Markt Schöllkrippen veranlasst. Die von Frau Richter vorgeschlagene Überwachung durch ein biologisches Büro wird vermerkt und in die Wege geleitet.

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

3. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Untere Immissionsschutzbehörde vom 10.03.17

Es bestehen keine Einwände.

4. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Untere Denkmalschutzbehörde vom 31.03.17

Es bestehen von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Kreisheimatpflegers keine Bedenken. Die geplante Bebauung passt sich an die vorhandene Bebauung und an das flach geneigte Hanggelände an.

Beurteilung: Zur Kenntnisnahme.

5. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz vom 29.03.17

Zur Wasserversorgung:

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hatte in der Stellungnahme vom 17.05.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass die **Wasserversorgung des Marktes Schöllkrippen nicht gesichert** sei. Die Marktgemeinde lässt derzeit entsprechende Untersuchungen bzw. Überlegungen (s. Begründung Ziff. 7.1 i.V.m. Anlage 6) durchführen, um künftig eine gesicherte Wasserversorgung zu gewährleisten. Inwieweit nach derzeitigem Stand die Wasserversorgung für den jetzigen Bedarf und darüber hinaus für künftige Baugebiete bzw. einen künftigen Bedarf seitens des Marktes Schöllkrippen gewährleistet werden kann, kann seitens der unteren Wasserbehörde nicht beurteilt werden. Die **wasserrechtliche Erlaubnis zur Trinkwasserversorgung wurde mit Bescheid vom 23.03.2017 zunächst bis Ende 2020 befristet**. In dieser Zeit sollten noch ergänzende Untersuchungen vorgenommen werden.

Der Markt Schöllkrippen muss sich bei der Ausweisung neuer Baugebiete über die derzeit wohl noch ungesicherte Wasserversorgung im Klaren sein und überlegen, wie sie damit im „Abwägungsprozess“ umgeht. **Die Gemeinde trägt das Risiko bzw. hat die alleinige Verantwortung dafür, wie die Wasserversorgung zukünftig gesichert werden kann.**

Hinsichtlich der Sicherung der Wasserversorgung wurden bereits Gespräche mit dem Zweckverband Spessartgruppe geführt, welcher den Ortsteil Hofstädten versorgen könnte. Somit könnte eine „Entspannung“ der Situation erreicht und die Wasserversorgung wieder sichergestellt werden.

Hinweis auf den nachfolgenden, öffentlichen Tagesordnungspunkt Nr. 6, in welchem der Sachstand zur Wasserversorgung vorgetragen wird.

Beurteilung: Zur Kenntnisnahme.

Die bisher genehmigten Entnahmemengen, befristet bis Ende 2020, sind einzuhalten. Bis zum Ablauf der Frist sind weitere Untersuchungen zur Sicherstellung der Wasserversorgung und hierfür notwendige Maßnahmen durchzuführen.

Abwasserbeseitigung:

Nachdem sich hierzu in den Unterlagen, im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung, keine Änderungen ergeben haben, fand zur Klärung der Abwasserbeseitigung am 29.03.2017 im Landratsamt Aschaffenburg eine Besprechung statt. In dieser Besprechung wurden seitens der Gemeinde bzw. vom beauftragten Ing.-Büro die Gründe der geplanten Abwasserbeseitigung nachvollziehbar dargelegt. Dabei wurde geklärt, dass ein wasserrechtlicher Antrag insgesamt für die Kanäle zwei und drei vom Markt Schöllkrippen gestellt wird.

Seitens des Ingenieurbüros wird ein Entwässerungskonzept erstellt und entsprechende Antragsunterlagen beim Landratsamt – untere Wasserbehörde – eingereicht.

In der Begründung und den Festsetzungen zum Bebauungsplan werden dann entsprechende Verweise dahingehend aufgenommen, dass der Bauherr hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung die Vorgaben für die Vorbehandlung und Rückhaltung aus der wasserrechtlichen Erlaubnis des Marktes Schöllkrippen einzuhalten hat.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

Vom Markt Schöllkrippen wird ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers nach Vorbehandlung und Rückhaltung über das zweite Kanalsystem (Oberflächenwasserkanal) für öffentliche Verkehrsflächen und das dritten Kanalsystem (Oberflächenwasserkanal für Drosselwassermengen der privaten GE-Flächen und aus Außengebieten) bei der Genehmigungsbehörde gestellt.

Die Begründung und der Textteil zum Bebauungsplan werden dahingehend ergänzt, dass bei der Niederschlagswasserbeseitigung die Vorgaben zur Sedimentation, Rückhaltung und Drosselung aus der wasserrechtlichen Erlaubnis von den Grundstückseigentümern bei der Bemessung und Ausführung der privaten Behandlungsanlagen einzuhalten sind.

Beschluss:

Den vorstehend genannten Ausführungen zu den Punkten 3, 4 und 5 der Stellungnahmen wird zugestimmt.

Der Markt Schöllkrippen wird die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis für das geplante Gewerbegebiet in die Wege leiten und arbeitet derzeit an einer dauerhaften Lösung zur Sicherstellung der Wasserversorgung.

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

6. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Regionaler Planungsverband vom 12.04.2017

Die mit Schreiben vom 01.06.2016 **geäußerten Bedenken hinsichtlich der bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung werden zurückgestellt**, da der Bedarf in der Begründung nun umfassender dargelegt wird.

Zusätzlich geprüft wurden nun die im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (2) BauGB dargestellten Ausgleichsflächen sowie die Festlegungen zum Einzelhandel aufgrund aktueller Rechtsprechungen. Den geplanten Ausgleichsflächen stehen keine landes- und regionalplanerischen Belange entgegen.

Der 15. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs hat im Rahmen einer Normenkontrollsache mit Urteil vom 14. Dez. 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.

Daraus folgt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen von Gewerbe- und Mischgebieten **das Entstehen unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen ist.**

Ergebnis:

Die Bedenken gegenüber dem Bedarf an Gewerbeflächen in Schöllkrippen werden zurückgestellt. Den geplanten Ausgleichsflächen stehen keine landes- und regionalplanerischen Belange entgegen. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan ist das Entstehen unzulässiger überörtlich raumbedeutsamer Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

Um die Bildung einer raumbedeutsamen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben in dem Gewerbegebiet zu verhindern, wird der generelle Ausschluss von Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO empfohlen. Mit diesem städtebaulichen Planungsinstrument werden auch die wesentlichen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes mit der Sicherung und der gezielten Weiterentwicklung des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich bestärkt.

7. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Kreisbrandinspektion vom 12.03.17

Es wird auf die Stellungnahme vom 20.04.2016 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

Die im Schreiben vom 20.04.2016 aufgeführten Punkte zum abwehrenden Brandschutz sind weiterhin zu beachten (*siehe Beurteilung und Prüfung der Stellungnahme im Marktgemeinderat am 27.07.2016*).

Die Hilfsfrist von 10 Minuten für die Feuerwehr Schöllkrippen kann auch für das geplante Gewerbegebiet eingehalten werden, ebenso ist die Ausrüstung und Organisation der Feuerwehr ausreichend. Die Anforderungen an die Zufahrtsstraßen für Feuerwehrfahrzeuge sind bei der Tiefbau-planung zu beachten. Weitere Bewegungsflächen auf dem Grundstück bei einem größeren Abstand als 50 m zwischen Gebäude / Gebäudeteil und öffentlichem Verkehrsraum und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind bei dem konkreten Bauvorhaben zu prüfen und nachzuweisen.

Überprüfung der vorhandenen Wasserversorgung und Bereithaltung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen als gemeindliche Pflichtaufgabe.

Eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grund-schutz steht zur Verfügung. Die Notwendigkeit weiterer Löschwasserversorgungsanlagen ist im weiteren Verfahren in Abhängigkeit von den Größen der Gewerbegrundstücke und den Brandrisiken zu prüfen.

Die Ausführungen zur Löschwasserversorgung und der Hydranten sind bei der Tiefbauplanung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen besonders zu beachten und nachzuweisen.

Die Stellungnahme wurde an das Ingenieurbüro FKS weitergeleitet.

Beschluss:

Den Beurteilungen der Planerin Frau Richter zu der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes sowie der Kreisbrandinspektion 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

8. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Gesundheitsamt vom 20.03.17

Es bestehen keine Einwände.

9. Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 30.03.17

Zur Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde hat zwischenzeitlich ein Büro mit der Untersuchung zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung beauftragt. Seitens des Landratsamtes Aschaffenburg wird ein bis Ende 2020 befristeter Bescheid erlassen, der dem Betreiber die Durchführung der Untersuchungen und notwendigen Maßnahmen ermöglichen soll. Der Bescheid ist auf die bisherigen Entnahmemengen begrenzt. Eine Ausweitung der Entnahmemenge 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 Fernwasserversorgung Spessartgruppe geplant ist.

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

Beurteilung:

Kenntnisnahme.

Die bisher genehmigten Entnahmemengen, befristet bis Ende 2020, sind einzuhalten. Bis zum Ablauf der Frist sind weitere Untersuchungen zur Sicherstellung der Wasserversorgung und hierfür notwendige Maßnahmen (u. a. Anschluss an die Fernwasserversorgung Spessartgruppe) durchzuführen.

Zum Niederschlagswasser

Für die Niederschlagswassereinleitung in den Mühlbach wird vom Ing.-Büro FKS aus Aschaffenburg ein Konzept erarbeitet. Dieses bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche dann die Grundlage für die Entwässerung der Gewerbebetriebsflächen darstellt.

Im Rahmen der Besprechung am 29.03.2017 am Landratsamt Aschaffenburg wurde abgesprochen, dass für die zu entwässernden privaten Gewerbeflächen eine „worst-case“-Betrachtung bei der Bewertung des Niederschlagswassers anhand DWA-M 153 gemacht und die wasserrechtliche Erlaubnis, welche vom Markt Schöllkrippen beantragt wird, mit entsprechenden Auflagen zur Qualität und Quantität des Niederschlagswassers versehen wird.

Beurteilung:

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

Vom Markt Schöllkrippen wird ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers nach Vorbehandlung und Rückhaltung über das zweite Kanalsystem (Oberflächenwasserkanal) für öffentliche Verkehrsflächen und das dritte Kanalsystem (Oberflächenwasserkanal für Drosselwassermengen der privaten GE-Flächen und aus Außengebieten) bei der Genehmigungsbehörde gestellt.

Die Begründung und der Textteil zum Bebauungsplan werden dahingehend ergänzt, dass bei der Niederschlagswasserbeseitigung die Vorgaben zur Sedimentation, Rückhaltung und Drosselung aus der wasserrechtlichen Erlaubnis von den Grundstückseigentümern bei der Bemessung und Ausführung der privaten Behandlungsanlagen einzuhalten sind.

Beschluss:

Den Ausführungen der Planerin Frau Richter zur Stellungnahme des Gesundheitsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg wird zugestimmt.

Es wird wie oben genannt hinsichtlich der Wasserversorgung und Niederschlagswassereinleitung verfahren. Die erforderlichen weiteren Schritte werden durch den Markt Schöllkrippen in die Wege geleitet.

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

10. Stellungnahme von der Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde vom 11.04.17

Die mit Schreiben vom 01.06.2016 **geäußerten Bedenken hinsichtlich der bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung werden zurückgestellt**, da der Bedarf in der Begründung nun umfassender dargelegt wird.

Zusätzlich geprüft wurden nun die im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (2) BauGB dargestellten Ausgleichsflächen sowie die Festlegungen zum Einzelhandel aufgrund aktueller Rechtsprechungen.

Den geplanten Ausgleichsflächen stehen keine landes- und regionalplanerischen Belange entgegen.

Der 15. Senat des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs hat im Rahmen einer Normenkontrollsache mit Urteil vom 14. Dez. 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.

Daraus folgt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen von Gewerbe- und Mischgebieten das Entstehen unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen ist.

Ergebnis:

Die Bedenken gegenüber dem Bedarf an Gewerbeflächen in Schöllkrippen werden zurückgestellt. Den geplanten Ausgleichsflächen stehen keine landes- und regionalplanerischen Belange entgegen. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan ist das Entstehen unzulässiger überörtlich raumbedeutsamer Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen.

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

Beurteilung:

Zur Kenntnisnahme und Beachtung

Um die Bildung einer raumbedeutsamen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben in dem Gewerbegebiet zu verhindern, wird der generelle Ausschluss von Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO empfohlen. Mit diesem städtebaulichen Planungsinstrument werden auch die wesentlichen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes mit der Sicherung und der gezielten Weiterentwicklung des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich bestärkt.

11. Stellungnahme von der Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern vom 28.03.17

Die in der Stellungnahme des Bergamtes vom 20.05.2016, Az. 26-3851.ab42-I/1-1605/16 vorgebrachten Belange wurden unter Pkt. 11 „Hinweise“ (Berücksichtigung von möglichem Altbergbau) in den Bebauungs- und Grünordnungsplan **eingearbeitet**.

Beurteilung:

Zur Kenntnisnahme.

12. Stellungnahme vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q-Bauleitplanung, München

Es liegt keine Stellungnahme vor.

13. Stellungnahme von der Handwerkskammer für Ufr., Außenstelle Aschaffenburg vom 11.04.17

Es bestehen keine Bedenken.

14. Stellungnahme von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg - 12.04.17

Keine Bedenken oder Anregungen.

Beurteilung:

Überlassung einer genehmigten Planfassung mit Beschluss zu gegebener Zeit.

15. Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgebäude Aschaffenburg vom 13.04.17

Als Ausgleichsmaßnahmen werden überwiegend Hecken gepflanzt. Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht eingeschränkt wird. So müssen die Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken eingehalten werden, zudem dürfen die neugepflanzten Hecken, die z.T. entlang von Feldwegen angelegt werden, diese in ihrer Befahrbarkeit nicht einschränken. Dauerhaft nutzbare Wegbreiten von 4 m sind sicherzustellen.

Die Interessenten für Grundstücke im neuen Gewerbegebiet sind darauf hinzuweisen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft Landwirtschaft betrieben wird.

Daher sind Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen unvermeidlich. Diese können auch außerhalb der normalen Geschäftszeiten auftreten.

Beurteilung:

Die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen und die Befahrbarkeit der Feldwege sind bei Pflanzungen zu beachten und durch Einhaltung der erforderlichen Abstände zu gewährleisten. Aufnahme eines Hinweises auf Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Beschluss:

Den Beurteilungen der Planerin Frau Richter zu den Stellungnahmen unter den Punkte 10 bis 15 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

16. Stellungnahme vom Bayerischer Bauernverband, Würzburg vom 24.04.17

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.

Der Anteil landwirtschaftlicher Flächen in der Region Bayerischer Untermain ist mit 25,4% sehr gering, im Vergleich dazu besitzt das restliche Unterfranken 50,9% landwirtschaftliche Nutzfläche, Bayern sogar 56,9%.

Deshalb gilt es in diesem Raum in besonderem Maße die Grundlagen für eine ökonomisch tragfähige Bewirtschaftung zu erhalten und somit ebenfalls die Kulturlandschaft hinsichtlich ihrer Erholungsfunktion wie auch ökologischen Funktionen zu bewahren.

Der Anteil der Siedlungsfläche an Gebietsfläche in Schöllkrippen liegt bei 13,9 Prozent, dies sind 6,3 Prozent mehr, als der bayerische Durchschnitt. Der Anteil an Industrie- und Gewerbefläche an der Gebietsfläche ist mit 2,7% überproportional hoch. Diese Kennzahl liegt um 1,4% höher als im restlichen Bundesland Bayern.

Kommt es dennoch zu einer Umsetzung des Bebauungsplanes, so muss die Bewirtschaftung der an das geplante Gebiet angrenzenden Flächen weiterhin uneingeschränkt möglich sein, auch die Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen erhalten bleiben.

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. Darum ist beim Ausgleich der Gewerbeflächen darauf zu achten, dass durch den kompensierenden Eingriff keine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wird, und somit nicht mehr für die produktive Nutzung zur Verfügung steht. Wir fordern den Ausgleich außerhalb landwirtschaftlicher Flächen oder über produktionsintegrierte Maßnahmen vorzunehmen.

Produktionsintegrierte Anbausysteme, wie z.B. der Anbau alternativer Energiepflanzen, Agroforstsystemen, 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 und eine tabellarische Übersicht der Siedlungs- und Freiraumflächen.

Beurteilung:
Zur Kenntnisnahme.

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist weiterhin gesichert. Die erforderlichen Grenzabstände gegenüber den landwirtschaftlichen Grundstücken sind bei den Pflanzungen einzuhalten, um die Bewirtschaftung nicht zu beeinträchtigen.

Im erforderlichen Abwägungsvorgang hinsichtlich der Auseinandersetzung mit den zu berücksichtigenden Belangen und der Festlegung des Kompensationsumfanges und der Ausgleichsmaßnahmen hat sich die Marktgemeinde mit den unterschiedlichen Interessen auseinandergesetzt, siehe hierzu die Beurteilung zu Verteiler Nr. 2 „Untere Naturschutzbehörde“.

Beschluss:

Der Beurteilung zu der Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes 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

17. Stellungnahme vom Bund Naturschutz

Es liegt keine Stellungnahme vor.

18. Stellungnahme von der Bayernwerk AG, Marktheidenfeld vom 30.03.17

Das Schreiben BAG-DTWnMa-Wi vom 03.05.2016 hat in vollem Umfang weiterhin Gültigkeit und ist somit Teil dieser Stellungnahme. **Zwischenzeitlich wurde eine 20-kV-Mittelspannungskabelleitung des Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssachse in der Flur-Nummer 678 verlegt.** 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 Kunden-management 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 Bedenken**, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der vorgenannten Punkte und des Merkblattes.

Die 20-kV-Mittelspannungskabelleitung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

19. Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Würzburg vom 16.03.17

Die Stellungnahme vom April 2016 gilt unverändert weiter.

Beurteilung:

Beachtung der bestehenden Kabeltrasse am Rande des Erschließungsbereiches. Das Unternehmen wird rechtzeitig über die Umsetzung der Erschließung informiert.

20. Stellungnahme von der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH vom 27.03.17

Es bestehen keine Bedenken.

21. Stellungnahme vom Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund, Mömbris

Es liegt keine erneute Stellungnahme vor. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Einwände vorgebracht.

B) Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung)

Es liegen keine Einwendungen und Anregungen vor.

Beschluss:

Den Beurteilungen der Planerin Frau Richter zu den Punkten 17 bis 21 wird zugestimmt. Hinsichtlich der Beteiligung der Öffentlichkeit ergingen keine Einwendungen, deren Beurteilung einer Zustimmung bedarf.

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

Abschließend wird die Verwaltung der VG Schöllkrippen damit beauftragt den geänderten Planentwurf, der sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahrensschritt nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 ergeben hat, entsprechend § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut auszulegen sowie die Stellungnahmen erneut einzuholen. Hierbei sollen nur die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, die durch die Änderungen berührt sind.

Abstimmung:

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

Bürgermeister Reiner Pistner dankt der Frau Richter für ihre Teilnahme und fachliche Beratung.

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 29.06.17

Bader

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 05.09.2017

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 4

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlosswiesen- Stockwiesen - 1. Erweiterung, Gewerbegebiet“ - Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung mit Abwägung und ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

In der öffentlichen Sitzung am 30.05.2017 wurden im Marktgemeinderat Schöllkrippen die eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt. Die sich hieraus ergebenden Änderungen des Planentwurfes wurden gebilligt und die *erneute*, öffentliche Auslegung im Sinne des § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 17.07.2017 bis einschließlich 31.07.2017 statt.

In dieser Zeit konnte die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Dienststunden der VG Schöllkrippen Einsicht in den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Schlosswiesen-Stockwiesen, 1. Erweiterung-Gewerbegebiet“ i. d. F. 16.03.2017 mit Ergänzung vom 10.01.2017 und 30.05.2017 nehmen. Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Planungsbüro Schöffner um Stellungnahme gebeten.

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 – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
4. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
5. Wasserwirtschaftsamt
6. Regierung von Ufr. - Höhere Landesplanungsbehörde
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt

1. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Kreisbaumeisterin vom 20.07.17

Aus städtebaulicher Sicht werden **keine weiteren Anregungen** vorgetragen, da die Hinweise der fachtechnischen Stellungnahme vom 27.03.2017 beachtet wurden.

Beurteilung:

Zur Kenntnisnahme.

2. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Untere Naturschutzbehörde vom 21.07.17

Zum Bebauungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen“ wurde letztmals mit Schreiben vom 04.05.2017 Stellung genommen. Die darin geäußerten **Anregungen und Bedenken wurden nicht ausreichend berücksichtigt** und werden hiermit erneut vorgebracht. Die Belange des Naturschutzes sind somit zum jetzigen Stand nicht angemessen berücksichtigt. Vor allem sind noch zusätzliche Ausgleichsflächen nachzuweisen.

Beurteilung:

Zur Kenntnisnahme.

Die Marktgemeinde hat sich intensiv und umfassend mit dem Thema „Eingriffsregelung“ hinsichtlich Kompensationsfaktor und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Baugebiet auseinandergesetzt und die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde im Abwägungsprozess angemessen gewürdigt sowie entsprechend in den Planentwurf eingearbeitet.

Hinsichtlich des Kompensationsfaktors:

Nach der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist eine Spanne bei dem Ansatz des Kompensationsfaktors von **0,3 bis 0,6** (Typ B) vorgegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung des Umfanges der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und der vorgezogenen Maßnahmen zur Einhaltung des Artenschutzrechtes (CEF-Maßnahmen) ein Kompensationsfaktor von **0,5** als gerechtfertigt angesehen, die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Hinsichtlich der Ausgleichsfläche A1:

Der geforderte 20,00 m breite Grünstreifen wird unter Einhaltung der erforderlichen Abstände von Pflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken und zum Baugebietsrand in seiner Gesamtbreite naturschutzfachlich sinnvoll aufgewertet (beispielsweise Entwicklung von extensivem Grünland).

Abschließend kann zum Abwägungsvorgang noch festgestellt werden:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange dem Grunde nach als gleichrangig anzusehen und in der Abwägung (Vorgang und Ergebnis) gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, § 1 Abs. 7 BauGB. Die unterschiedlichen und häufig gegenläufigen Belange müssen in ein angemessenes Verhältnis zueinander gebracht werden. Die Belange der Wirtschaft, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen stehen denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegenüber. Auch kollidieren die Belange der Landwirtschaft mit den ökologischen Ausgleichsflächen, da sie häufig zum landwirtschaftlichen Flächenentzug führen (siehe auch Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 24.04.2017).

Aufgrund der Stellungnahmen in den Beteiligungsverfahren (*frühzeitig und förmlich*) und der Auseinandersetzung mit den anderen zu berücksichtigenden Belangen **kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass der mit dem Faktor 0,5 ermittelte Kompensationsumfang von 14.678 m² sowie die Ausgleichsfläche A 1 (15,00 m anteilig des 20,00 m breiten Grünstreifens) mit 4.412 m², neben den bereits anerkannten und „unstrittigen“ Ausgleichsflächen und –maßnahmen A2 bis A6, in den Bebauungsplan aufgenommen werden.**

3. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Wasser- und Bodenschutz vom 20.07.17

Abwasserbeseitigung:

Die Vorgabe in den Festsetzungen für die Gewerbetreibenden hinsichtlich Rückhaltung und Vorbehandlung sowie die Ausführungen der Begründung hinsichtlich Niederschlagswasserbeseitigung entsprechen dem Ergebnis der Besprechung am 29.03.2017. **Somit besteht Einverständnis mit den Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan.**

Wasserversorgung:

Es wird auf die Stellungnahme vom 29.03.2017 verwiesen, in der die Marktgemeinde darauf hingewiesen wurde, dass sie für die Sicherstellung der Wasserversorgung verantwortlich ist. Der bis Ende 2020 befristete Entnahmebescheid ermöglicht der Gemeinde die Durchführung der Untersuchungen, wie die Trinkwasserversorgung zukünftig gesichert werden kann.

Beurteilung:

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

Die im Entnahmebescheid festgelegten Entnahmemengen sind künftig einzuhalten und weitere Untersuchungen zur Sicherstellung der Wasserversorgung bis Ende 2020 sowie notwendige Maßnahmen durchzuführen.

Der Passus „Versickerung“ entfällt in den Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, da das Niederschlagswasser ausschließlich in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet wird.

4. Stellungnahme vom Landratsamt - Regionaler Planungsverband vom 12.07.17

Die erneute Prüfung auf regionalplanerische Belange hat **keine Einwände oder Anregungen** ergeben.

Beurteilung:

Zur Kenntnisnahme.

5. Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt vom 27.07.17

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

Beurteilung:

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

Der Markt Schöllkrippen überwacht die Einhaltung der bisher genehmigten Entnahmemengen, befristet bis Ende 2020.

6. Stellungnahme der Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde vom 11.07.17

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen **keine Einwände** mehr.

Beurteilung:

Zur Kenntnisnahme.

7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt vom 26.07.17

Die Stellungnahme vom 13.04.2017 hat nach wie vor Gültigkeit.

Beurteilung:

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

Zu beachten ist, dass durch Pflanzungen die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und die Befahrbarkeit von Feldwegen nicht eingeschränkt werden. Auf mögliche Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Frau Richter vom Architektenbüro Schöffner 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 der Stellungnahme 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	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 „Schlosswiesen-Stockwiesen 1. Erweiterung, Gewerbegebiet“ kann somit abgeschlossen und der Bauleitplan i. d. F. 16.03.2017 mit Ergänzung vom 10.01.2017, 30.05.2017 und 05.09.2017 nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 Satz 1 und Satz 4 BauGB) in Kraft treten.

Beschluss zum Satzungsbeschluss:

1. Der ergänzte Entwurf i. d. F. 16.03.2017 mit Ergänzung vom 10.01.2017, 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) in 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 Änderungsentwurf zum Bebauungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen, 1. Erweiterung – Gewerbegebiet“ i. d. F. 16.03.2016 mit Ergänzung vom 10.01.2017, 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 Änderungsentwurf 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 25.09.17

Bader