

MARKT SCHÖLLKRIPPEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

SCHULE – SPORT – FREIZEITANLAGEN

1. ÄNDERUNG – PFLEGEHEIM UND VERBİNDUNGSSTRASSE

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
A. Anlass und Erfordernis der Änderung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Änderungsbereiches	3
D. Ziele der Planung	4
E. Nutzung und Größe der Änderung	4
F. Erschließung	4
G. Bebauung	6
H. Bodenordnung	6
I. Grünordnung	6
J. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
K. Immissionsschutz	8
L. Gewässer	8
M. Umweltbericht	8
Verfahren	
I. Änderungsbeschluss	11
II. Billigung der eingearbeiteten Änderungen.	11
III. Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit	11
IV. Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung. Der Satzungsbeschluss wird gefasst.	11
Anlagen	
1. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatssitzung vom 25.06.07	
2. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatssitzung vom 20.08.07	

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG

Ein Standort für ein Pflegeheim konnte trotz intensiver Bemühungen im Ortskern des Marktes nicht gefunden werden. Als Standort wurde schließlich eine Teilfläche des Hartplatzes am Westrand des Bebauungsplanes gewählt.

Die Inanspruchnahme von Flächen des Hartplatzes steht auch im Zusammenhang mit der Planung einer Verbindungsstraße von der Vormwalder Straße zur Häfner-Ohnhaus-Straße. Möglich wird die Straßenverbindung durch die Aufgabe der Gärtnerei Fleckenstein, Fl.Nr. 1982.

Bisher war eine Verbindungsstraße zur besseren Erschließung der Schule – Sport- und Freizeitflächen am Ostrand des Bebauungsplanes außerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße AB 19 vorgesehen.

Die neue geplante Trasse ist ortsnäher, kürzer, sparsamer und entlastet den Altort. Zur Verwirklichung des Pflegeheimes und der Verbindungsstraße sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1.a Der rechtswirksame Flächennutzungsplan.

1.b Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 07.05.2007 zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.a Der rechtsverbindliche Bebauungsplane „Schule – Sport- Freizeitflächen“.

2.b Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 26.03.07 zur Änderung des Bebauungsplanes.

C. LAGE, ABGRENZUNG UND BESCHAFFENHEIT DES ÄNDERUNGSBEREICHES

1. Lage

Westrand des Bebauungsplanes, Bauflächen grenzen an,
Entfernung zur Ortsmitte etwa 250 m.

2. Abgrenzung

Im Norden - Teilstück der Häfner-Ohnhaus-Straße, Teilfläche Weg Fl.Nr. 1431/4

Im Osten - Teilstück der Häfner-Ohnhaus-Straße,
Teilfläche Fl.Nr. 1430, Teilflächen Fl.Nr. 1416 und 1977 Schmer-
hohle

Im Süden - Schmerhohle Fl.Nr. 1977

Im Westen - Grundstück Fl.Nr. 1416 bis zur Häfner-Ohnhaus-Straße

Ausgleichsfläche - Teilfläche Fl.Nr. 1431/3

3. Beschaffenheit

Geringe Höhenunterschiede, befestigter Hartplatz, die „Schmerhohle“, geschützter Landschaftsbestandteil, im Bereich der Änderung befestigte Flächen, Baumbestand auf der Böschung am Südrand der Hohle.

D. ZIELE DER PLANUNG

- Die Verbindungsstraße zur besseren Erschließung der Schule – Sport- und Freizeitanlagen.
- Die Erstellung eines Pflegeheimes für Bürger der Marktgemeinde und der Gemeinden im Nahbereich.
- Berücksichtigung der Immissionen der Sport- und Freizeitanlagen, die auf das Pflegeheim einwirken.
- Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den geschützten Landschaftsbestandteil „Schmerhohle“

E. NUTZUNG UND GRÖSSE DER ÄNDERUNG

WA – allgemeines Wohngebiet		0,34 ha
Fläche für Gemeinbedarf		
a. für Veranstaltungen des Marktes	0,25 ha	
b. für Sport- und Mehrzweckhalle	<u>0,41 ha</u>	0,66 ha
Verkehrsflächen		0,59 ha
Öffentliche Grünflächen		<u>0,64 ha</u>
Gesamtfläche der Änderung		2,23 ha

F. ERSCHLIESSUNG

I. Straßen und Wege

1. Straßen

Verbindungsstraße zur Erschließung der „Schule – Sport – Freizeitflächen“ und des Pflegeheimes.

2. Wege

Neutrassierung des Weges in der Schmerhohle mit den Anschlüssen an die Verbindungsstraße und die Zufahrt zur Tennisanlage.
Randweg im Westen und Norden des Pflegeheimes und der Fläche für Gemeinbedarf.

II. Straßen und Wege, Breite, Längen, Flächen

Bezeichnung	Breite m	Länge m	Fläche m ²
Häfner-Ohnhausstr.	8,50	105	890
Verbindungsstraße	7,50, davon 1,50 Gehweg	155	1160
Weg in der Hohle	4,00	20 + 40	240
Randweg		175	470
Weg am Parkplatz		80	590
Parkplatz			2225
Parkplätze an der Verbindungsstraße			325
			5900

III. Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser, Gewässer - Höllenbach

IV. Wasserversorgung

Das beauftragte Planungsbüro Schwab GmbH in Hösbach hat sich zu den Stellungnahmen des Landratsamtes, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz und des Wasserwirtschaftsamtes geäußert, und zwar:

zu 4. Landratsamt, Ref. Wasser- und Bodenschutz vom 19.06.07

Der wesentliche Bereich der Ortslage Schöllkrippen ist im Trennsystem entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser aus der Schmerhohle wird über verschiedene Einläufe und weiter mit dem Regenwasserkanal in den Höllenbach eingeleitet. Die vorhandene Verrohrung DN 400 ist ausreichend, um auch das zusätzliche Wasser aus der versiegelten Fläche der Neubaumaßnahmen aufzunehmen und abzuleiten.

zu 5.1 Wasserwirtschaftsamt – Gewässer/Überschwemmungsgebiet vom 20.06.07

Der Bebauungsplan erstreckt sich in einen Teilbereich der Häfner-Ohnhaus-Straße, die bereits ausgebaut ist. Die mit der Weiterführung verbundenen Änderungen sind absolut untergeordnet und ohne Bedeutung.

Die Planung zeigt auf, dass ein HQ 5, ungefähr 2,6 m³/S ohne Überflutung der Häfner-Ohnhaus-Straße abgeführt werden kann, soweit die vorhandene Verrohrung DN 800 nicht verklaust. Größere Hochwasser werden breitflächig abfließen.

zu 5.2

Mit der geplanten Verbindungsstraße und einer vorgesehenen Verbindung der Wasserleitungsendstücke aus den Ortsstraßen „An der Hohle“ und „Häfner-Ohnhaus-Straße“ wird die Wasserversorgung weiter verbessert und gesichert.

Anfallendes Niederschlagswasser aus der Schmerhohle wird über einen Sandfang gefasst und dem Höllenbach zugeleitet. Diese Verrohrung wurde zwischenzeitlich über den Sportplatz hinaus verlängert. Die Leistungsfähigkeit der Verrohrung DN 400 reicht aus. Aus dem Außengebiet von 4,5 ha fällt eine Abflussmenge von 90 l/s an. Die Leistungsfähigkeit der Verrohrung liegt bei Minimum 370 l/s. Die Einleitungsstelle in den Höllenbach wurde nach der Gesamtentwässerungsplanung mit der Nummer D 21 bezeichnet. Nach diesem Bescheid dürfen über diese Verrohrung an dieser Einleitungsstelle nur 90 l/s in den Höllenbach eingeleitet werden. Mit den Baumaßnahmen wird das Außengebiet von 4,5 auf 4,1 ha reduziert, mit der zusätzlich befestigten Fläche werden aber wenigstens 58 l/s zusätzlich zugeleitet. Mit einer vergleichbaren Einlaufmenge von 147 l/s muss gerechnet werden. Damit wird die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verrohrung bei weitem nicht erreicht, eine Tektur der wasserrechtlichen Erlaubnis ist jedoch erforderlich und wird bei der neuen Planung berücksichtigt.

V. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern AG, die angegebenen 20 kV Mittelspannungskabelleitungen sind in den Plan übernommen. Für den zu erwartenden erhöhten Leistungsbedarf im Bereich des Pflegeheimes und der Sport- und Mehrzweckhalle ist eventuell eine weitere Transformatorenstation in der Nähe des Lastschwerpunktes erforderlich. Eine Trafostation wird außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Höllenbachs eingeplant.

VI. Gasversorgung

Zur Klärung wurde das Versorgungsunternehmen beteiligt.

VII. Müllbeseitigung

Landkreis Aschaffenburg.

G. BEBAUUNG

a. Geplante Bebauung

Pflegeheim mit 3 Vollgeschossen als Höchstgrenze, Satteldach 28° - 38°,
Wandhöhe bis 11 m über Gelände

Sport- und Mehrzweckhalle 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Wandhöhe bis 10 m über Gelände

b. Bestehende Bebauung

Turnhalle und Vereinsheim

H. BODENORDNUNG

Der Änderungsbereich befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde.

I. GRÜNORDNUNG

Siehe Festsetzungen Grünordnungsplan

- Freiflächengestaltungsplan insbesondere für das Pflegeheim mit dem Bauantrag
- Erhaltung der Gehölzbestände
- Pflanzgebote
- Stellplätze, Gliederung durch Baumbepflanzung, wasserdurchlässige Befestigung
- Ersatzpflanzungen im Bereich der Hohle und der angrenzenden Grünflächen
- Baumbepflanzung in der Nähe von Versorgungsleitungen

J. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Die Fläche des Hartplatzes ist nur noch in geringem Umfang wasserdurchlässig. Auszugleichen sind:

- die Bebauung durch das Pflegeheim,
- die Versiegelung durch die Verbindungsstraße,
- die Querung der Hohle durch die Verbindungsstraße.

a. Eingriff

Der Bestandsplan im Bereich der Schmerhohle vom 24.05.07 zeigt den Eingriff durch die Verbindungsstraße mit einer Flächengröße von 780 m² und in die Böschung mit 280 m².

Festgestellt wurde, dass Eingriffe in die Hohle bereits früher vorgenommen wurden: Auffüllungen der Hohle im Bereich des Hartplatzes und die Anlage von Schotterflächen bis in die Nähe des Böschungsfußes.

Die Fortsetzung der Straße „An der Hohle“ als Weg über die Schotterfläche bis an den Hohlweg heran – graue Fläche im Bestandsplan mit 280 m² - wird nicht in den Ausgleich einbezogen. Die Wegverbindung wird mit einer veränderten Trassenführung in etwa gleicher Fläche hergestellt.

Als Ausgleichsfläche werden 780 m² Straßenfläche und 200 m² Böschungsbereich, das sind etwa 1.000 m², angesetzt.

Die Genehmigung für den Eingriff in den geschützten Landschaftsbestandteil „Schmerhohle“ wurde vom Landratsamt erteilt.

b. Bewertung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Liste 1c: Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter „Gebiet hoher Bedeutung“ für Naturhaushalt und Landschaftsbild – Kategorie III Abs. 7 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren – Kategorie III „Gebiet mit hoher Bedeutung“, Typ A hoher Versiegelungsgrad, Feld A III = 1,0–3,0.

c. Maßnahmen im Eingriffsbereich

Pflanzung von Laubbäumen auf beiden Seiten der Verbindungsstraße und am Weg zur Hohle als Ersatz für entfallende Bäume am Hartplatz.

d. Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes „Schule-Sport-Freizeitanlagen“

Pflanzstreifen am geplanten Sportfeld als Ersatz für den Hartplatz zwischen dem Weg am Spielfeldrand und dem Erschließungsweg Fl.Nr. 1431/4. Eine Breite des Pflanzstreifens von 10 m sieht Frau Globke-Lorenz als notwendige Eingrünung der Böschung am Sportfeldrand an. Nur die Breite über 10 m wird als Ausgleich bewertet. Diese Mehrbreite beträgt etwa 14 m bis zum Graben auf einer Länge von etwa 110 m = 1.540 m².

Maßnahme :

Teilfläche Fl.Nr. 1431/3, Größe 1.540 m², Bestand: Ackerfläche

Anlage einer Wildgehölzhecke

Anpflanzung einer mindestens 4-5-reihigen Hecke (Breite mind. 8-10 m) aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Pflanzgröße sollte bei baumartigen Gehölzen 2 x verpflanzte Heister, Höhe 150/200 cm, bei Sträuchern 2 x verpflanzte Heister, Höhe 60/100 cm nicht unterschreiten. Die Gehölze sind gegen Verdunstung und Wildverbiss zu schützen. Folgende Arten werden empfohlen:

Feldahorn, Hainbuche, Traubenkirsche, Winterlinde, Hartriegel, Hasel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball, Heckenrose, Schlehe.

Die Maßnahme 1 entspricht einem Kompensationsfaktor von 1.5.

K. IMMISSIONSSCHUTZ

Emittierende Anlagen mit Einwirkungen auf das Pflegeheim,

- der Parkplatz
- das Vereinsheim, die Turnhalle wird nicht genutzt
- die Tennisplätze
- die Veranstaltungen des Marktes

1. Straßenverkehr

Auf die von der Verbindungsstraße (Ortsstraße) von der Vormwalder Straße zur Häfner-Ohnhaus-Straße auf das Baugebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wird hingewiesen. Konkrete Angaben zu der Verkehrsbelastung und den Immissionen auf die Bauflächen können derzeit nicht gemacht werden. Es liegt im Ermessen der Grundstückseigentümer, passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

2. Marktveranstaltungen

Vom WA-Gebiet (Seniorenpflegeheim) sind alle derzeitigen und zukünftigen Lärmemissionen, die vom Schule- Sport- Freizeitcharakter ausgehen, zu dulden. Insbesondere sind dies die Lärmemissionen der Märkte (2x jährlich Markusmarkt, Michaelimarkt), von weiteren Festen (ca.1x jährlich), des Sportbetriebes, des Betriebes der Sport- und Mehrzweckhalle (einzelne Musikveranstaltungen), des an und abfahrenden Verkehrs zu den Parkplätze und dgl..

Der Markt Schöllkrippen ist berechtigt, zur Absicherung dieser Verpflichtung eine Grunddienstbarkeit einzufordern.

Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind am Pflegeheim vorzusehen.

L. GEWÄSSER

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Höllenbach (Gew. III) innerhalb einer Verrohrungsstrecke (DN 800). Die Verrohrung des Höllenbaches wird durch die Planung nicht verändert. Die Verbindungsstraße verläuft im Bereich der Schmerhohle geländegleich. Es sind vorhandene Wege auszuschließen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Verrohrung dürfte für eine vollständige Ableitung der Wassermengen aus dem oberhalb liegenden Einzugsgebiet des Höllenbaches nicht ausreichend sein. Daher ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Abflusses im Hochwasserfall oberirdisch ablaufen wird (siehe Stellungnahme des Planungsbüros Schwab GmbH im Abschnitt F – Erschließung Ziffer III).

Zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses ist jedoch im Bereich der vorhandenen Talmulde ein Streifen von 10 m beiderseits des Gewässers von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Bauwerken und Einfriedungen freizuhalten. Auffüllungen sind in der Grünfläche allerdings vorhanden.

M. UMWELTBERICHT

nach der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und § 2 a Baugesetzbuch
(Ergänzung nach dem Scopingverfahren).

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung

Inhalt:

Am Westrand des Baugebietes wird die Nutzung „Grünfläche – Sportanlage, Festplatz, Festzelt“ geändert.

Geplant wird ein Pflegeheim in einem allgemeinen Wohngebiet und die Verbindungsstraße von der Vormwalder Straße zur Häfner-Ohnhaus-Straße.

Ziele:

- Die Verbindungsstraße zur besseren Erschließung der Schule – Sport und Freizeitanlagen und zur Entlastung des Ortskerns vom Durchgangsverkehr.
- Die Errichtung eines Pflegeheimes für die Bürger der Marktgemeinde und der Gemeinden im Nahbereich.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese berücksichtigt werden.

a. Immissionsschutz

Berücksichtigung der Immissionen durch die Sport- und Freizeitanlagen sowie der Marktveranstaltungen auf das Pflegeheim.

b. Grünordnung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besonders für die Querung der Schmerhohle (geschützter Landschaftsbestandteil) durch die Verbindungsstraße. Infrage kommen Gehölzpflanzungen an der Hohle und auf den angrenzenden Grünflächen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

2.1 Der Hartplatz kann infolge der Verfestigung des Untergrundes und die geringe Versickerungsfähigkeit nach Niederschlägen nur bedingt genutzt werden. Eine umfassende Sanierung wäre notwendig. Die „Schmerhohle“ ist als geschützter Landschaftsbestandteil durch große befestigte Flächen beeinträchtigt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

Dem Hartplatz ist die Bodenversiegelung durch das Pflegeheim und die Verbindungsstraße gegenüberzustellen.

Erforderlicher Ausgleich soll nach Möglichkeit im Änderungsbereich erbracht werden, um die Situation zu verbessern.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Eine kürzere und sparsamere Erschließung der „Schule – Sport – und Freizeitanlagen“ kann nicht ausgeführt werden. Ein Pflegeheim in einer Entfernung von etwa 250 m zur Ortsmitte kann nicht errichtet werden.

Die Zuordnung des Trainingsplatzes zum vorhandenen Rasenspielfeld unterbleibt.

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

Nachteilige Auswirkungen werden durch erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen verringert.

Nachteilige Auswirkungen durch das Pflegeheim auf den Sportbetrieb werden durch erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Bauvorhaben aufgefangen.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.

Eine Alternative für die Erschließung der „Schule – Sport – Freizeitanlagen“ ist vorhanden. Die Planung in der Änderung ist die bessere Lösung. Ein anderer und besserer Standort für das „Pflegeheim“ konnte nicht gefunden werden.

5. Maßnahmen zur Überwachung des Plangebietes – Monitoring.

Einhaltung der Festsetzungen der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

6. Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung.
 - 6.1 Schutzgut Klima und Luft
Keine nachteilige Veränderung.
 - 6.2 Schutzgut Boden
Die stärkere Versiegelung des Bodens durch das Pflegeheim und die Verbindungsstraße ist auszugleichen.
 - 6.3 Schutzgut Wasser
Keine Veränderungen der Grundwasserverhältnisse.
 - 6.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen
Keine Einschränkung des Lebensraumes der Tiere.
 - 6.5 Schutzgut Landschaft
Die Veränderung des Landschaftsbildes ist durch Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Schmerzhöhle zu mindern.
 - 6.6 Schutzgut Mensch
Keine gravierenden Umweltauswirkungen.
7. Zusammenfassung
Die Schutzgüter sind in vertretbarem Umfang betroffen.

VERFAHREN

- I. 26.03.2007
Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Schule- Sport – Freizeitanlagen“.
- II. 16.04.2007
Der Marktgemeinderat billigt die eingearbeiteten Änderungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans – 1. Änderung.
- III. 25.06.2007
Der Marktgemeinderat behandelt die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 25.06.2007. Anregungen aus der Öffentlichkeit liegen nicht vor.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates wird als Anlage 1 der Begründung beigefügt.
- IV. 20.08.2007
Der Marktgemeinderat behandelt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung vom 16.07.07 bis 16.08.07.
Der Satzungsbeschluss wird gefasst.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates wird als Anlage 2 der Begründung beigefügt.

Nach dem Ablauf der Frist für die Abgabe der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach der Beschlussfassung durch den Marktgemeinderat Schreiben eingegangen.

- Regionaler Planungsverband vom 20.08.07, eingegangen 28.08.07
- Kreistiefbauverwaltung vom 30.08.07, eingegangen 01.09.07

Es besteht in beiden Stellungnahmen Einverständnis.

Aufgestellt:

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

Aschaffenburg, 03.05.2007
ergänzt, 26.07.2007
ergänzt, 20.08.2007

Anerkannt: 24. AUG. 2007



Schöllkrippen,

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL DER MARKTGEMEINDERATS-SITZUNG VOM 25.06.07**5. Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schule – Sport – Freizeitanlagen“, 1. Änderung – Pflegeheim und Verbindungsstraße**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belang

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Landratsamt, Bauabteilung, Anschreiben | v. 20.06.07 |
| Fachtechn. Stellungnahme Kreisbaumeisterin | v. 18.06.07 |

Mit der Änderung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Bedenken und Anregungen:

Im Planteil und in den Festsetzungen sind unterschiedliche Dachneigungen zulässig. Da die Wandhöhe bei der Turnhalle und dem Pflegeheim sehr ähnlich sind, bieten sich auf beiden Gebäuden entweder flach geneigte Dächer, Sattel- oder Pultdächer an. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollten diesen Spielraum aus städtebaulicher Sicht ermöglichen.

Beurteilung:

Für das Pflegeheim liegt die Dachneigung und Dachform (Satteldach) fest. Für die Fläche für Gemeinbedarf mit der möglichen Nutzung Sport- und Mehrzweckhalle wurde die Dachneigung von 0° - 30° offen gelassen. Wenn die Ausführung einer Mehrzweckhalle ansteht kann die Dachform und Dachneigung bestimmt werden. Insofern lassen die Festsetzungen des Bebauungsplanes einen Spielraum offen. Ein Pflegeheim und eine Mehrzweckhalle sind so unterschiedliche Maßnahmen und Baukörper, dass ich eine einheitliche Dachneigung nicht verlangen würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Ausführungen des Planers wird zugestimmt. Die Frage der Dachform und Dachneigung einer evtl. Mehrzweckhalle kann zu gegebener Zeit geklärt werden. Der Bebauungsplan lässt durch seine Festsetzungen für den dortigen Bereich einen Entscheidungsspielraum.

**2. Landratsamt, fachtechn. Stellungnahme untere
Naturschutzbehörde,**

v. 18.06.07

Es fand eine Vorbesprechung mit Planer und Bürgermeister statt.

Ergebnis:

- a. Das Pflegeheim soll stärker eingegrünt werden mit parkähnlicher Anbindung über die Fläche Gemeinbedarf zu den Grünflächen/Höllensbachtal.
- b. Die neue Verbindungsstraße ist mit Laubbäumen dicht einzugrünen.
- c. Der Eingriff im Bereich der Schmerzhohle ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Ebenso die Verbindungsstraße.
- d. Die Bebauung durch das Pflegeheim und Parkplatz/Umgriff etc. sind noch entsprechend festzulegen.
- e. Der Ausgleich und Ersatz ist im Umgriff des Bebauungsplanes zu realisieren.
- f. Die Festlegung weiterer Anregungen bleibt vorbehalten.

Beurteilung:

- a. Die Eingrünung des Pflegeheimes ist Gegenstand des Freiflächengestaltungsplanes zum Bauantrag. Die Anbindung über die Fläche für Gemeinbedarf zu den Grünflächen/Höllensbachtal wurde im Bebauungsplan dargestellt.
- b. Der Bebauungsplan zeigt die Bepflanzung mit Laubbäumen an der Verbindungsstraße.
- c. Aus der Aktennotiz über die Besprechung am 25.05.07 geht die Ausgleichsmaßnahme am Sportplatzrand hervor. (Siehe Anlage 1 Aktennotiz). Ermittelt wurde eine Ausgleichsfläche, die einem Kompensationsfaktor von 1,5 entspricht.

In den Bebauungsplan wird die Ausgleichsfläche mit einem eigenen Geltungsbereich aufgenommen. Ein Beiblatt liegt als Anlage 2 dem Schreiben bei.

- d. Die Bebauung für das Pflegeheim ist durch Baugrenzen festgelegt, ebenso der Bereich für die Sport- und Mehrzweckhalle in der Fläche für Gemeinbedarf.
- e. Die Ausgleichsmaßnahme am Sportplatz liegt im Umgriff des Bebauungsplanes „Schule-Sport-Freizeitanlagen“.
- f. Es wird gebeten, weitere Anregungen baldmöglichst vor der öffentlichen Auslegung der Planänderung mitzuteilen.

Die Ausführungen werden bestätigt, die Größe der Ausgleichsflächen ist zu überprüfen bzw. an anderer geeigneter Stelle auszuweisen.

Abstimmung: 12:4

3. Landratsamt, fachtechn. Stellungnahme untere Immissionsschutzbehörde,

v. 19.06.07

- a. Im Umweltbericht ist auf die Verkehrslärmimmissionen der neuen Verbindungsstraße von der Vormwalder Straße zur Häfner-Ohnhaus Straße im Bereich der WA-Fläche einzugehen.
- b. Der Änderungsentwurf sieht statt der Nutzung „Turnhalle“ die Nutzung „Sport- und Mehrzweckhalle“ vor. Dies steht im Widerspruch zur Tektur des Flächennutzungsplanes, wo wie bisher die Bezeichnung Turnhalle verwendet wird.
- c. Wenn an der Ausweisung „Sport- und Mehrzweckhalle“ festgehalten wird, so ist im Umweltbericht näher zu erläutern, mit welchem Umfang und Art von Nutzungen zu rechnen und von welchen Lärmauswirkungen auszugehen ist und wie die Nachbarschaft und hier insbesondere das geplante WA-Gebiet ausreichend geschützt werden soll.

Beurteilung:

- a. Die Verkehrsbelastung der geplanten Verbindungsstraße und die Auswirkungen auf das allgemeine Wohngebiet mit dem Pflegeheim lässt sich nicht ermitteln. Es kann festgesetzt werden, dass die Immissionen durch den Verkehr auf der Verbindungsstraße von den Bewohnern des Pflegeheimes hinzunehmen sind bzw. schon jetzt passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorgesehen werden. Passive Schallschutzmaßnahmen können auch durch die Fläche für Gemeinbedarf und den Parkplatz entstehen. Ich werde erfahren, ob diese Fragen bei der Besprechung des Bauantrages am 21.06.07 erörtert werden.
- b. Im Flächennutzungsplan steht vom Vermessungsamt die Bezeichnung Turnhalle nach dem jetzigen Bestand. Maßgebend ist der Bebauungsplan, in dem künftig eine Änderungsnutzung vorgesehen ist. Für den Flächennutzungsplan ist nur maßgebend, dass es sich um eine Fläche für Gemeinbedarf handelt.
- c. Über den möglichen Lärm einer Sport- und Mehrzweckhalle lassen sich keine Aussagen machen, so dass im Umweltbericht nur ausgeführt werden kann, dass das Pflegeheim als voraussichtlich ersten Bestand zu beachten ist. Die Lärmschutzmaßnahmen sind in diesem Fall von der künftigen Sport- und Mehrzweckhalle nachzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Besprechung des Bauantrages am 21.06.07 erfolgten keine weitergehenden Forderungen seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde. Wie auch bei der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan ausgeführt erfolgt eine Festsetzung zu Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

Im Übrigen besteht mit den Ausführungen des Planers Einverständnis.

In der Legende soll ein Hinweis auf die Grunddienstbarkeit hinsichtlich der Märkte und Veranstaltungen auf dem Gelände erfolgen. Zusätzlich soll auf die Duldung von Veranstaltungen innerhalb der bestehenden Turnhalle und auch einer künftigen Mehrzweckhalle hingewiesen werden. Insbesondere an der Stirnseite im Norden und auf der dem Sportplatz zugewandten Seite werden seitens des Gemeinderates Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen gewünscht.

Abstimmung: 13:3

4. Landratsamt, Referat Wasser- und Bodenschutz, v. 19.06.07

Anmerkungen:

Nach den Hinweisen im Bebauungsplan erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Anfallende Niederschlagswässer sollen aufgefangen und als Brauchwasser genutzt werden.

Das Überlaufwasser ist in den Untergrund zu versickern bzw. Überlauf der Zisternen an die Regenwasserkanalisation. Es ist aufzuzeigen, ob die Regenwasserkanalisation ausreichend bemessen ist bzw. welche Änderungen sich hierdurch ergeben.

Weiter ist noch das Wort „punktuell“ durch „möglichst flächenhaft“ zu ändern.

Beurteilung:

Überprüfung der Regenwasserkanalisation.

Das Wort „punktuell“ wird durch „möglichst flächenhaft“ ersetzt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Weitergabe der Stellungnahme an das Büro Schwab auch im Hinblick auf die diesbezüglich getroffenen Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes zur Prüfung.

5. Wasserwirtschaftsamt

1. Gewässer/Überschwemmungsgebiet

„Innerhalb des Plangebietes verläuft der Höllenbach (Gew. III) innerhalb einer Verrohrungsstrecke (DN 800). Angaben zur hydraulischen Leistungsfähigkeit der Verrohrungsstrecke wurden in der Begründung zum Bebauungsplan nicht getroffen. Ferner ist den Darstellungen nicht zu entnehmen, ob die Verbindungsstraße im Bereich der Querung mit der Schmerhohle geländegleich oder in Dammlage errichtet werden soll.“

Beurteilung:

Die Verrohrung des Höllenbaches wird durch die Planung nicht verändert. Die Verbindungsstraße verläuft im Bereich der Schmerhohle geländegleich. Es sind vorhandene Wege auszuschließen.

„Nach hiesiger Auffassung dürfte die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Verrohrung für eine vollständige Ableitung der Wassermengen aus dem oberhalb liegenden Einzugsgebiet des Höllenbaches nicht ausreichend sein. Daher ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Abflusses im Hochwasserfall oberirdisch ablaufen wird.

Da jedoch im Nahbereich des Gewässers öffentliche Grünflächen ausgewiesen sind und im Zuge der Bebauungsplanänderung keine Eingriffe erfolgen, könnte nach hiesiger Auffassung, vorbehaltlich der Würdigung durch das Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, noch von einer Ermittlung des Überschwemmungsgebietes des Höllenbaches im Änderungsbereich abgesehen werden. Auf die bestehende Hochwassergefahr bei selteneren Regenereignissen für das Gebiet im Anschluss an die bestehende Talmulde wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses ist jedoch im Bereich der vorhandenen Talmulde ein Streifen von 10 m beiderseits des Gewässers von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Bauwerken und Einfriedungen freizuhalten.

Mit der Errichtung der Verbindungsstraße wird lediglich ein Teil der Bachverrohrung überbaut. Insofern hierfür keine Eingriffe in die bestehenden Böschungen der Talmulde erforderlich werden, ist durch die geplante Maßnahme keine Beeinträchtigung der Abflussverhältnisse des Höllenbaches zu erwarten. Diese Angaben zur geplanten Ausführung der Verbindungsstraße sind demnach im Zuge der Bebauungsplanaufstellung noch zu konkretisieren.“

Beurteilung:

Der 10 m breite Streifen beiderseits des Gewässers kann im Änderungsbereich dargestellt werden. Auffüllungen sind in der Grünfläche allerdings vorhanden.

Angaben zur Ausführung der Verbindungsstraße können im Detail im Zuge der Bebauungsplanaufstellung noch nicht gemacht werden.

Es wird vorgeschlagen, die Straßenplanung vor Beginn des Ausbaues dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen.

2. Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

„Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Versorgung mit Trink-, Lösch- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze sicherzustellen. Gemäß der Begründung sollen die Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Kanalisation im Zuge der weiteren Planungen noch überprüft werden. Den Hinweisen zum Bebauungsplan ist jedoch zu entnehmen, dass die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem erfolgt. Demnach darf anfallendes Niederschlagswasser nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet, sondern soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken in Zisternen aufgefangen werden. Die Anbindung des Überlaufes an die Regenwasserkanalisation wird zugelassen.“

Nach hiesiger Aktenlage wurde die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet, welches im Trennverfahren entwässert, seinerzeit mit dem Wasserrechtsbescheid vom 22.11.1982 als Einleitung E 25 genehmigt und bis zum 31.12.2001 befristet. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde mit Bescheid vom 01.12.2006 bis Ende 2009 mit der Auflage, dass der Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund bis Ende 2008 entsprechende Planunterlagen vorlegt, neu erteilt.“

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

„Durch die Errichtung des Pflegeheimes sowie der Verbindungsstraße erfolgt in diesem Bereich eine Erhöhung des Befestigungsgrades. Inwieweit die vorhandenen Regenwasserkanäle für die vollständige Ableitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ausreichend sind, geht aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor und ist im Zuge der weiteren Planungen noch zu prüfen. Ferner ist aufzuzeigen, inwieweit die künftig abzuleitenden Abflüsse noch den genehmigten Einleitungsmengen in den Flutgraben bzw. den Höllenbach entsprechen. Ggf. wird hierfür eine Tektur der wasserrechtlichen Erlaubnis notwendig. Um eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten, ist die Tiefbauplanung aus fachlicher Sicht bereits im Zuge der weiteren Bauleitplanung zu konkretisieren.“

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung. Es wird empfohlen, die Stellungnahme dem Tiefbauplanungsbüro Schwab zuzuleiten.

6. Regierung von Ufr., Abt. Straßenbau

Die höhere Landesplanungsbehörde hat im Schreiben vom 24.05.07 mitgeteilt, dass von dort keine Stellungnahme abgegeben wird, da für die straßenbaulichen Belange das Staatl. Bauamt Aschaffenburg zuständig ist. Herr Steif vom Staatl. Bauamt, Abt. Straßenbau teilte am 29.05.07 mit, dass eine Beteiligung des Amtes nicht erforderlich ist. Erst nach Schaffung von Baurecht durch die Bauleitplanung wird der „Straßenbau“ beim Förderantrag beteiligt.

7. E-ON Bayern, Marktheidenfeld

v. 25.05.07

Im Geltungsbereich verlaufen 0,4 kV-Niederspannungskabelleitungen mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssachse. Aus der beigefügten Plankopie geht die Lage der Leitungen hervor.

Um Übernahme in die Originalunterlagen sowie Aktualisierung der Planzeichenerklärung wird gebeten. Auf die Anweisungen zum Schutz unterirdischer Kabelleitungen wird ausdrücklich hingewiesen.

Zwei Wochen vor Baubeginn wird gebeten, sich mit dem Techn. Kundenmanagement in Marktheidenfeld in Verbindung zu setzen. Für das Pflegeheim ist ein erhöhter Leistungsbedarf zu erwarten. Wir bitten in der Nähe des Lastschwerpunktes eine weitere Trafo-Station einzuplanen. Östlich der vorgesehenen Parkplätze ist hierfür eine Fläche einzuplanen. In der Begründung ist ein Hinweis auf eine evtl. notwendige Trafostation aufzunehmen.

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

Beurteilung:

Die Niederspannungskabel mit den Schutzzonenbereichen werden in den Plan aufgenommen und in der Legende erläutert. Eine Trafostation wird vorgesehen. Zwischen dem Investor des Pflegeheimes und der Marktgemeinde ist ein möglicher Standort abzustimmen.

Der beigefügte Originalplan verbleibt bis zur Eintragung der Leitungen im Büro.

Stellungnahme der Verwaltung:

Herr Architekt Saur wurde bereits über die Notwendigkeit einer zusätzlichen Trafostation in Kenntnis gesetzt. Ein Standort auf dem Gelände des Altenpflegeheimes wird in die Planung eingetragen und der Verwaltung/Bauatelier Schäffner zur Übernahme in die Bauleitplanung übersandt.

Seitens Herrn Saur erfolgte ein Vorschlag gegenüber der E.ON. Es wurde ein Standort im Bereich der öffentlichen Grünflächen vorgeschlagen und der Verwaltung mit Datum vom 25.06.2007 vorgelegt.

Es wäre zu prüfen, ob evtl. eine Nutzung/Erweiterung der vorhandenen Trafostation im Bereich der Hohle erfolgen kann. Eine Verlegung des vorgeschlagenen Standortes wird gewünscht. Im Hinblick auf die Neuerrichtung eines Sportplatzes mit evtl. Flutlichtanlage wäre zu prüfen, ob hierfür ebenfalls weitere Maßnahmen notwendig werden. Im Plan soll ein Standortvorschlag festgehalten werden, die E.ON wird im Rahmen der Beteiligung diesbezüglich um Äußerung gebeten.

Abstimmung: 13:3

8. Gasversorgung Main-Spessart

v. 05.06.07

Keine Einwände.

Der Abstand von mindestens 2,50 m der Anpflanzungen zu Gasleitungen ist in der Festsetzung Grünordnungsplan enthalten.

B. Öffentlichkeit

Stellungnahmen liegen nicht vor.

Beschluss:

- 1.** Mit den vorhergehenden Ausführungen besteht Einverständnis.
- 2.** Die Verwaltung wird beauftragt die noch offenen Fragen mit den zuständigen Behörden/Planer/Bauträger etc. abzustimmen.
- 3.** Das Bauatelier Schöffner wird beauftragt die Änderungen einzuarbeiten und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Dies betrifft u. a. auch die Konkretisierung der Festsetzung hinsichtlich der Fläche für Gemeinbedarf in Bezug auf die Marktnutzungen (Markusmarkt, Michaelimarkt, weitere Veranstaltungen) auf den gesamten Geltungsbereich. Mit dem Bauatelier Schöffner soll ein Formulierungsvorschlag abgestimmt werden.
- 4.** Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung: 13:3

**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Marktgemeinderates Schöllkrippen
am 20.08.2007**

**3. Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schule – Sport –
Freizeitanlagen – 1. Änderung“**

**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichen
Auslegung, ggf. Satzungsbeschluss**

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

**1.1 Landratsamt, Fachtechn. Stellungnahme
Kreisbaumeisterin,**

06.08.07

Keine Anregungen.

**1.2 Fachtechn. Stellungnahme untere Naturschutzbehörde,
13.08.07**

Die Bebauung durch das Pflegeheim mit Parkplätzen/Umgriff ist noch im Rahmen der Ökobilanz entsprechend auszugleichen. Hier ist ein Kompensationsfaktor von mind. 0,3 anzusetzen. Dies ist noch zu ermitteln und dann als Ökofläche z. B. oberhalb des geplanten Sportplatzes oder Schützenhauses umzusetzen. Zielsetzung wäre eine Streuobstwiese oder feldgehölzähnliche Hecke mit Wildobstgehölzen. Die Versiegelung durch die Verbindungsstraße und Querung der Hohle ist durch die Anlage der Wildgehölzhecke kompensiert.

Aus fachlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung.

Es fand eine Vorbesprechung am 15.05.07 mit Planer und Bürgermeister statt.

Ergebnis:

- a.** Das Pflegeheim soll stärker eingegrünt werden mit parkähnlicher Anbindung über die Fläche Gemeinbedarf zu den Grünflächen/Höllnbachtal.
- b.** Die neue Verbindungsstraße ist mit Laubbäumen dicht einzugrünen.

- c. Der Eingriff im Bereich der Schmerhohle ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Ebenso die Verbindungsstraße.
- d. Die Bebauung durch das Pflegeheim und Parkplatz/Umgriff etc. sind noch entsprechend festzulegen.
- e. Der Ausgleich und Ersatz ist im Umgriff des Bebauungsplanes zu realisieren.
- f. Die Festlegung weiterer Anregungen bleibt vorbehalten.

Die fachtechnische Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 18.06.07 wurde vom Planer beurteilt. Die Beurteilung wurde vom Markt-gemeinderat am 25.06.07 gebilligt.

Beurteilung:

- a. Die Eingrünung des Pflegeheims ist Gegenstand des Freiflächenge-staltungsplanes zum Bauantrag. Die Anbindung über die Fläche für Gemeinbedarf zu den Grünflächen/Höllensbachtal wurde im Bebauungsplan dargestellt.
- b. Der Bebauungsplan zeigt die Bepflanzung mit Laubbäumen an der Verbindungsstraße.
- c. Aus der Aktennotiz über die Besprechung am 25.05.07 geht die Ausgleichsmaßnahme am Sportplatzrand hervor. Ermittelt wurde eine Ausgleichsfläche, die einem Kompensationsfaktor von 1,5 entspricht.

In den Bebauungsplan wird die Ausgleichsfläche mit einem eigenen Geltungsbereich aufgenommen.

- d. Die Bebauung für das Pflegeheim ist durch Baugrenzen festgelegt, ebenso der Bereich für die Sport- und Mehrzweckhalle in der Fläche für Gemeinbedarf.
- e. Die Ausgleichsmaßnahme am Sportplatz liegt im Umgriff des Bebauungsplanes „Schule-Sport-Freizeitanlagen“.
- f. Es wird gebeten, weitere Anregungen baldmöglichst vor der öffentlichen Auslegung der Planänderung mitzuteilen.

Es war nicht möglich, die Ausgleichsmaßnahmen mit Frau Globke-Lorenz (Krankheit) nach dem Besprechungstermin am 25.05.07 und vor der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB noch einmal zu erörtern.

Feststellungen zur Stellungnahme vom 13.08.07:

1. Besprochen wurde für den Eingriff in die Schmerhohle und durch die Verbindungsstraße ein Ausgleich im Verhältnis 1:1. Ermittelt wurde dafür ein Ausgleichsbedarf von 1.000 m² (siehe Begründung 5.6). Nachgewiesen und im Bebauungsplan dargestellt wurde ein anrechenbarer Pflanzstreifen am geplanten Sportfeld mit einer Flächengröße von 1.540 m². Die entspricht einem Kompensationsfaktor von 1.54. Es besteht also ein Überhang von 540 m².
2. Dem teilversiegelten Hartplatz ist die Bodenversiegelung durch das Pflegeheim und der Parkplätze gegenüberzustellen. Die Baufläche des Pflegeheimes innerhalb der Baugrenzen beträgt ca. 1.600 m². Die Parkplätze beiderseits der Verbindungsstraße und die Wege werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt und entsprechen damit dem Versiegelungsgrad des Hartplatzes. Die Freiflächen des Pflegeheimes sind Grünflächen. Der Kompensationsfaktor von 0.3 bei 1.600 m² Fläche innerhalb der Baugrenzen ergibt einen Ausgleichsbedarf von ca. 480 m², der durch den Überhang abgedeckt ist. (Sollte die untere Naturschutzbehörde der Beurteilung nicht folgen, wäre ein Genehmigungsverfahren der Bebauungsplanänderung eine Auflage denkbar, dass weiterer Ausgleich südlich des geplanten Sportplatzes erbracht wird).

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Ausführungen des Planers wird zugestimmt.

1.3 Fachtechn. Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde,

13.08.07

In der Begründung des Bebauungsplanes wird zu den Verkehrslärmimmissionen der am Pflegeheim vorbeiführenden neuen Verbindungsstraße ausgeführt, dass konkrete Angaben zur Verkehrsbelastung derzeit nicht gemacht werden können, und es im Ermessen der Grundstückseigentümer liegt, passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Hierzu ist zu bemerken, dass bei der Planung passiver Schallschutzmaßnahmen Informationen über die Schallimmissionen vorliegen müssen. Aus diesem Grunde wäre eine Prognoseberechnung der Verkehrslärmimmissionen hilfreich, um die Wohnungen des Pflegeheims ausreichend schützen zu können.

Unter der Überschrift Marktveranstaltungen wird am Ende der Ausführungen festgestellt, dass erforderliche Lärmschutzmaßnahmen vom Pflegeheim vorzusehen sind. Wie bei den Verkehrslärmimmissionen ist es auch hier notwendig, die Lärmsituation zu kennen, um sich effektiv schützen zu können, insbesondere die Lärmimmissionen von der geplanten Sport- und Mehrzweckhalle sind hier relevant. Zu empfehlen wäre ein Lärmgutachten.

Beurteilung:

Empfohlen wird im Interesse des Pflegeheims, der Marktgemeinde und des Sportvereins die Erstellung eines Lärmgutachtens.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Frage des Lärmschutzes war bereits mehrfach Gegenstand der Verhandlungen mit der Fa. BeneVit sowie der Fa. Hoch-Tief. Da diese Problematik sowohl seitens des Marktes Schöllkrippen als auch von Investor- und Betreiberseite erkannt wurde, sind im Bebauungsplan als auch im Rahmen einer Grunddienstbarkeit/Kaufvertrag entsprechende Absicherungen erfolgt. Aufgrund der aktuell vorliegenden Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde die Fa. BeneVit, Herr Pfister, nochmals kontaktiert.

Dessen Stellungnahme wird nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pistner,

im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde mehrfach das Thema Lärmschutz angesprochen und insbesondere auf die Auswirkungen der Märkte auf dem Festplatz hingewiesen.

Mir ist sehr wohl bewusst, dass wir als Betreiber 2- 3 mal pro Jahr (oder auch 4 – 5 mal) damit rechnen müssen, dass mit Autoskooter, Besucher, Karussell, Festzelt, Bierzeltmusik usw. auch Lärmstörungen erfolgen. Ich gehe davon aus, dass dieser Festbetrieb nicht die ganze Nacht dauern wird und die gesetzlichen Ruheverpflichtungen in etwa auch eingehalten werden. Die Sorge, dass wir aus welchen Gründen auch immer gegen diese Veranstaltungen opponieren kann ich Ihnen nehmen. Deswegen sind auch entsprechende Auflagen in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

Darüber hinaus gehende Maßnahmen, zusätzliche Gutachten usw. halte ich für unnötigen Zeit- und Kostenaufwand.

Sie dürfen sicher sein, dass uns die entsprechenden Ruhebedürfnisse der Bewohner ein wichtiges Anliegen sind. In früheren Jahren bis zum Teil heute noch hat man deswegen Senioreneinrichtungen ins Grüne mit wunderschönem Park und absoluter Ruhe gebaut. (da denken junge gestresste Menschen was sie gerne möchten und nicht ältere, die schon 20 Jahre Ruhe hinter sich haben..) Diese Einrichtungen haben in ganz kurzer Zeit massive Probleme ekommen: Ruhe und Stille kann auf Dauer so was von langweilig sein....

Mit HOCHTIEF entwickeln wir gerade ein Quartierskonzept auch unter Mitwirkung weiterer Experten, Gerontologen usw. wo gerade ein Campus mit Veranstaltungen, Festen, Konzerten usw. mitten drin direkt angrenzend an Wohnungen bewusst geschaffen wird um eine Belebung zu erzeugen. Sicherlich ist zu unterscheiden zwischen Menschen die aus einer pulsierenden Stadt kommen oder eher ländlich gelebt haben.

Trotzdem ist es absolut wünschenswert, dass am Standort Schöllkrippen gerade diese Aktivitäten statt finden. Es erleichtert unsere Arbeit und bietet für die Menschen im Heim zusätzliche Attraktivität und Lebensqualität. Vielleicht liegt es auch an unserer Philosophie, dass wir Menschen e Die damit verbundenen Beeinträchtigungen nehmen wir in Kauf. Dabei wissen wir, dass wir die damit verbundene Geräuschkulisse und Lärmbelästigung auch aktiv steuern müssen, d.h. Bewohner bewusst in diese Feste einbinden. Es wird sicher auch den einen oder anderen Bewohner oder Angehörigen geben der meckert; gut, damit kommen wir klar. Bei 80 Bewohnern und nochmals so viel Angehörigen haben wir nicht den Anspruch, bei allem und jedem die Wünsche und Bedürfnisse jedes Einzelnen zu jeder Zeit und zu 100 % erfüllen zu können. Auch im Alter braucht es ein gewisses Maß an Toleranz auch gegenüber jüngeren, die feiern, lachen, singen, tanzen wollen und wenn ein alter Mensch schon nicht mehr aktiv mit machen kann, so kann er es doch passiv dabei sein und dazu gehören Geräusche, Gerüche, Gefühle.....

Wir werden auch von den Festbetreibern oder Nachbarn auch eine Toleranz brauchen. Im Sommer hat man die (auch Lärmschutz-) Fenster gerne auf und so mancher Bewohner hört schlecht und stellt seinen Radio oder Fernseher abends laut oder der Eine oder andere Bewohner hat auch Nachts mal Alpträume oder ruft laut.....

...

Mit freundlichen Grüßen

Kaspar Pfister

...

Beschluss:

Aufgrund der vorgehenden Ausführungen wird auf die Beauftragung eines Lärmschutzgutachtens verzichtet.

Abstimmung: 12:2

2. Landratsamt, untere Denkmalschutzbehörde, 01.08.07

Keine Bedenken, das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Abt. Vor- und Frühgeschichte wurde beteiligt (Verteiler Nr. 11).

3. Regionaler Planungsverband, Telefonat am 14.08.07.

Die Abgabe der Stellungnahme verzögert sich, weil die Äußerung der Regierung noch nicht vorliegt.

Die Stellungnahme der Regierung als höhere Landesplanungsstelle vom 06.08.07 liegt vor. In der Regel entspricht die Äußerung der Regierung den Ausführungen des Regionalen Planungsverbandes.

4. Landratsamt, Kreistiefbauverwaltung

Die Stellungnahme steht noch aus.

Die Kreistiefbauverwaltung ist nur durch den Anschluss der geplanten Verbindungsstraße an die Vormwaldstraße im Bereich der Änderung des Bebauungsplans „Die Au“ betroffen.

5. Landratsamt, Wasser- und Bodenschutz, 14.08.07

Keine grundsätzlichen Einwände.

Hinsichtlich der Regenwasserkanalisation hat sich das Planungsbüro Schwab GmbH geäußert, siehe Stellungnahme 9. Wasserwirtschaftsamt. Die Äußerung im Schreiben vom 25.07.07 wird in die Begründung aufgenommen. Es wurde festgestellt, dass die vorhandene Verrohrung DN 400 auch für die Neubaumaßnahmen ausreichend ist.

6. Landratsamt – Kreisbrandinspektion, 16.07.07

Es bestehen keine Bedenken, wenn die weiteren Ausführungen zum abwehrenden Brandschutz beachtet werden:

- Sicherstellung von Rettungsgeräten für den 2. Rettungsweg bei Gebäuden mittlerer Höhe.
- Ausreichende Zufahrtsstraßen und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge.
- Bei Gebäuden mit einer großen Anzahl von Personen wie beim Pflegeheim ist der 1. und 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen. Der Nachweis erfolgt im Bauantrag.
- Beachtung der ausreichenden Löschwasserversorgung und der Hydranten. Der Nachweis erfolgt im Bauantrag.
- Überprüfung der Sirenenanlage.

Beurteilung:

Anerkennung und Beachtung der Stellungnahme.

7. Landratsamt, Abt. Gesundheitswesen,**20.07.07**

Keine Bedenken.

8. Regierung von Ufr., höhere Landesplanungsbehörde, 08.08.07

- a. Hingewiesen wird auf den geschützten Landschaftsbestandteil „Schmerhohle“. Wenn und soweit nach fachlicher Bewertung durch die Naturschutzbehörden keine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Güter zu erwarten ist, werden keine Einwendungen gegen die Planung erhoben.

Beurteilung:

Für den Eingriff in die „Schmerhohle“ wurde vom Landratsamt am 25.07.07 die „naturschutzrechtliche Erlaubnis“ mit Auflagen zu den Ausgleichsmaßnahmen erteilt.

- b. Zu beteiligen sind z. T. wegen der Wasserleitung der Markt Schöllkrippen und die Gemeinde Kleinkahl, wegen evtl. Bergbauinteressen die Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth.

Beurteilung:

Es ist festzustellen, ob im Geltungsbereich eine Wasserleitung Schöllkrippen – Kleinkahl vorhanden ist, die darzustellen ist. Die Darstellung einer bestehenden Wasserleitung bedingt m. E. keine nochmalige Auslegung.

Das Bergamt wurde beteiligt (Verteiler Nr. 14).

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Wasserleitung Kleinkahl – Schöllkrippen tangiert nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Beide Gemeinden unterhalten voneinander unabhängige Wasserversorgungen, eine gemeinsame Wasserentnahme erfolgt im Bereich der Klafferbornquelle in der Gemarkung Kleinlaudenbach. Das Altenpflegeheim wird an die bestehende, noch zu verlängernde, Wasserleitung in der Häfner-Ohnhaus-Str. angeschlossen.

9. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,**08.08.07**

Keine weiteren Anregungen.

Das Planungsbüro Schwab GmbH hat sich zu den Aussagen des Landratsamtes, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz und des Wasserwirtschaftsamtes im Schreiben vom 25.07.07 geäußert:

zu 4. Landratsamt, Ref. Wasser- und Bodenschutz vom 19.06.07.

Der wesentliche Bereich der Ortslage Schöllkrippen ist im Trennsystem entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser aus der Schmerhohle wird über verschiedene Einläufe und weiter mit dem Regenwasserkanal in den Höllenbach eingeleitet.

Die vorhandene Verrohrung DN 400 ist ausreichend, um auch das zusätzliche Wasser aus der versiegelten Fläche der Neubaumaßnahmen aufzunehmen und abzuleiten.

zu 5.1 Wasserwirtschaftsamt – Gewässer/Überschwemmungsgebiet vom 20.06.07

Der Bebauungsplan erstreckt sich in einen Teilbereich der Häfner-Ohnhaus-Straße, die bereits ausgebaut ist. Die mit der Weiterführung verbundenen Änderungen sind absolut untergeordnet und ohne Bedeutung.

Die Planung zeigt auf, dass ein HQ 5, ungefähr $2,6 \text{ m}^3/\text{S}$ ohne Überflutung der Häfner-Ohnhaus-Straße abgeführt werden kann, soweit die vorhandene Verrohrung DN 800 nicht verklaust. Größere Hochwasser werden breitflächig abfließen.

Gemeinderat Dr. Michael Behl schlägt in diesem Zusammenhang eine Offenlegung des Höllenbaches vor. Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

zu 5.2

Mit der geplanten Verbindungsstraße und einer vorgesehenen Verbindung der Wasserleitungsendstücke aus den Ortsstraßen „An der Hohle“ und „Häfner-Ohnhaus-Straße“ wird die Wasserversorgung weiter verbessert und gesichert.

Anfallendes Niederschlagswasser aus der Schmerhohle wird über einen Sandfang gefasst und dem Höllenbach zugeleitet. Diese Verrohrung wurde zwischenzeitlich über den Sportplatz hinaus verlängert. Die Leistungsfähigkeit der Verrohrung DN 400 reicht aus. Aus dem Außengebiet von 4,5 ha fällt eine Abflussmenge von 90 l/s an. Die Leistungsfähigkeit der Verrohrung liegt bei Minimum 370 l/s. Die Einleitungsstelle in den Höllenbach wurde nach der Gesamtentwässerungsplanung mit der Nummer D 21 bezeichnet. Nach diesem Bescheid dürfen über diese Verrohrung an dieser Einleitungsstelle nur 90 l/s in den Höllenbach eingeleitet werden. Mit den Baumaßnahmen wird das Außengebiet von 4,5 auf 4,1 ha reduziert, mit der zusätzlich befestigten Fläche werden aber wenigstens 58 l/s zusätzlich zugeleitet. Mit einer vergleichbaren Einlaufmenge von 147 l/s muss gerechnet werden. Damit wird die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verrohrung bei weitem nicht erreicht, eine Tektur der wasserrechtlichen Erlaubnis ist jedoch erforderlich und wird bei der neuen Planung berücksichtigt.

Die Ausführungen des Planungsbüros Schwab GmbH werden in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

10. E-ON Bayern AG, Marktheidenfeld,**26.07.07**

Hinweis auf die Stellungnahme vom 25.05.07.

Wegen der Einplanung einer Trafostation fand ein Ortstermin mit Herrn Bürgermeister Pistner statt. Es wurde gemeinsam ein Standort festgelegt, der in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Legende durch ein Planzeichen erläutert wird.

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn Bestand, Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beurteilung:

Einzeichnung und Erläuterung der Trafostation nach dem beiliegenden Lageplan. Die Anlagen der E-ON werden nicht beeinträchtigt.

Mögliche Überschwemmung des Höllenbaches soll bei Errichtung der Trafostation berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Verschiebung des Standortes außerhalb des Überschwemmungsbereiches für den Höllenbach westlich an die entlang der Häfner-Ohnhaus-Str. angeordneten Parkplätze.

**11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle
Würzburg, Abt. Vor- und Frühgeschichte,****16.07.07**

Kein Einwand.

Hingewiesen wird auf die Meldepflicht bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1 + 2 Denkmalschutzgesetz.

Beurteilung:

Ein Hinweis auf Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes ist in der Legende enthalten.

12. Gasversorgung Main-Spessart

Die Stellungnahme steht noch aus.

In der Stellungnahme zum Scoping-Verfahren vom 05.06.07 wurden keine Einwände vorgebracht.

13. Bund Naturschutz,

Die Stellungnahme wird durch Gemeinderat Dr. Michael Behl während der Sitzung des Marktgemeinderates vorgelegt.

In der Stellungnahme wird der Bau des Seniorenwohnheimes gebilligt. Es wird jedoch empfohlen, den Höllenbach in diesem Bereich wieder freizulegen.

Es besteht grundsätzlich Einverständnis.

Gefordert werden

- Ausgleichsmaßnahmen für die nicht unerheblichen Zerstörungen im Bereich der Schmerzhohle
- Auffassung der Verrohrung des Höllenbaches im Bereich des bisherigen Hartplatzes
- Unterhalb der neuen Straße befindet sich neben dem Kellergewölbe ein weiterer Felsenkeller, in dem Amphibien evtl. überwintern. Forderung eines Durchlasses, damit die Amphibien die Hohle erreichen können.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Für den Eingriff in die Hohle werden Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des künftigen Hartplatzes erbracht.
- Die Verrohrung liegt außerhalb des Hartplatzes. Ziel der Gemeinde ist die Auffassung des Höllenbaches evtl. zu einem späteren Zeitpunkt.
- Weitere Kellergewölbe befinden sich nordwestlich des im Bebauungsplan dargestellten Felsenkellers. Prüfung eines Durchlasses im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

14. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth,

27.07.07

Die Aufgaben des Amtes werden nicht berührt.

15. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Würzburg,

27.07.07

Keine Einwände.

Die Anlagen des Unternehmens wurden im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Beurteilung:

Telefonkabel werden in Bebauungsplänen nicht dargestellt. Eine rechtzeitige Unterrichtung der Telekom von der Ausführung von Baumaßnahmen ist erforderlich.

**16. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund,
Mömbris, 26.07.07**

Keine Einwände.

17. Gemeinde Blankenbach Beschluss Bauausschuss v. 31.07.2007

Einverständnis.

18. Gemeinde Krombach, 14.08.07

Keine Einwände, der Beschluss des Gemeinderates wird nachgereicht.

19. Gemeinde Westerngrund, 14.08.07

Einverständnis.

20. Gemeinde Kleinkahl, 17.07.07

Einverständnis.

21. Gemeinde Wiesen, 06.08.07

Einverständnis.

22. Gemeinde Sommerkahl, 29.07./06.08.07

Einverständnis.

23. Gemeinde Geiselbach, 24.07.07

Keine Bedenken oder Anregungen.

24. Markt Mömbris, 10.08.07

Keine Anregungen oder Bedenken gegen den Standort und die planerischen Einzelfestsetzungen, da die Lage das Gebiet des Marktes Mömbris nicht berührt.

Die Planung über den örtlichen Bedarf stößt auf Bedenken. Mömbris plant eine Seniorenpflegeeinrichtung für den Bedarf nach der Einwohnerzahl. Unter Hinweis auf ein gleichartiges Objekt in Hösbach soll darauf geachtet werden, dass jeweils nur der örtliche Bedarf in die Planung einfließt. Es ist von einem örtlichen Bedarf auf 1.000 Einwohner mit 10 – 12 Pflegeplätzen auszugehen.

Die geplanten 80 Pflegeplätze in Schöllkrippen gehen bei 4.000 Einwohner über den örtlichen Bedarf hinaus. Auf das Pflegeheim in Westerngrund wird aufmerksam gemacht. Die Planungsabsichten des Marktes Mömbris ist dem Markt Schöllkrippen seit der letzten Jahreshauptversammlung der Sozialstation St. Hildegard bekannt.

Beurteilung:

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes wird unterschiedlich gesehen. Aus einer Bedarfsanalyse einer Firma für das Pflegeheim in Schöllkrippen wird ein rechnerischer Bedarf von 167 Pflegeplätzen ermittelt, der sich aus einem größeren Einzugsgebiet als dem Markt Schöllkrippen mit 4000 Einwohnern ergibt. Das tatsächliche Einzugsgebiet ergibt sich aus dem Standort des Pflegeheims, der Qualität, der Kosten für einen Pflegeplatz und der Entfernung. Es wird bei dem Interesse privater Investoren, die in mehreren Gemeinden festzustellen ist, zu Überschneidungen und Konkurrenz führen. Berechnungen des Bedarfs im Landkreis sind mir mit verschiedenen Ergebnissen der Unter- oder Überversorgung bekannt. Das Ergebnis wird zumeist von der Interessenlage bestimmt. Das Risiko liegt beim privaten Investor. Bei Schwierigkeiten der Auslastung ist nur darauf zu achten, dass ein Pflegeheim nicht für andere Nutzungen infrage kommt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes ist eindeutig.

Die Entscheidung über die Größe des Pflegeheimes liegt beim Marktgemeinderat.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zustimmung.

B. Öffentliche Auslegung

Stellungnahmen liegen nicht vor.

Gemeinderat Thomas Büttner fragt an, warum der Text zu den Emmissionen nur unter den Hinweisen und nicht bei den Festsetzungen angeführt wird.

Herr Staab erläutert hierzu, dass § 9 Baugesetzbuch abschließend aufzählt, was in einem Bebauungsplan unter „Festsetzungen“ geregelt werden kann.

Auf die Frage von GR Stegmann nach zwischenzeitlich bekannten Kosten als Kalkulationsgrundlage führt Bürgermeister Pistner aus, dass ihm 2 Angebote für die Erstellung des Hartplatzes vorliegen. Die Kosten würden sich danach auf max. 270.000,00 € belaufen.

Sollten zum Bebauungsplanentwurf keine weiteren Anregungen aus dem Gemeinderat aufgegriffen werden wäre zum Abschluss des Verfahrens folgender

Beschluss zu fassen:

1. Der Marktgemeinderat Schöllkrippen beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05. September 2006 (BGBl. I S. 2098), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) den Bebauungsplanentwurf „Schule – Sport – Freizeitanlagen – 1. Änderung“ – i. d. F. vom 20.08.2007 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.

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

Abstimmung: 14:1

(Siegel) Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.
Schöllkrippen, den 28.08.2007

i. A.
Staab