# GEMEINDE BLANKENBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN
# AU 2. ÄNDERUNG

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

## 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:
Satzungsbeschluss

**INHALTSVERZEICHNIS** **SEITE**

**BEGRÜNDUNG**


**1. Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung** **3**
**2. Räumlicher Geltungsbereich** **4**
2.1 Lage und Abgrenzung
2.2 Beschreibung des Gebietes
**3. Planungsrechtliche Vorgaben** **5**
3.1 Flächennutzungsplan
3.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan
**4. Planungsrechtliche Festsetzungen** **5**
4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
4.2 Höhe der baulichen Anlagen
4.3 Dachneigung
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen
**5. Verkehrliche Erschließung** **6**
**6. Versorgung und Entsorgung** **6**
**7. Natur und Umwelt** **7**
7.1 Grünordnung
7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
7.3 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung
**8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften** **9**
8.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung
8.2 Abstandsflächen
**9. Hinweise** **9**
**10. Flächen und Nutzungen** **9**
**11. Umweltbericht** **10**
**12. Verfahren** **12**


**Verfahren**

**I.** Der Gemeinderat fasst am 10.08.2015 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Au“ mit Erweiterung des Geltungsbereiches.
**II.** Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird am 21.09.2015 vom Gemeinderat gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden angeordnet.
**III.** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.10.2015 bis 20.11.2015.
**IV.** Der Gemeinderat berät und beschließt am 14.12.2015 über die eingegangenen Stellungnahmen. Der Entwurf ist unter Berücksichtigung des Abwägungsbeschlusses zu überarbeiten.
**V.** In der Sitzung des Gemeinderates am 12.04.2016 wird der geänderte Bebauungsplanentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
**VI.** Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.05.2016 bis 10.06.2016.
**VII.** Prüfung der Stellungnahmen, Abwägung und Satzungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2016.

**Anlagen**

1. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 10.08.2015
2. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 21.09.2015
3. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 14.12.2015
4. Pflanzschema „Pflanzenverband 6“ des Grünordnungsplanes zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Au“.
5. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 12.04.2016
6. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 27.06.2016

## BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Au“ ist in dem westlichen Geltungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.
Geplante Nutzungen waren ein Festplatz und die Aufstellungsmöglichkeit für Wertstoffcontainer der Gemeinde.
In dem nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurde ein Bolzplatz mit Toren und Randbepflanzung angelegt.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes die künftige Nutzung und der Umfang einer baulichen Anlage noch nicht festgelegt waren, wurden die Baugrenzen knapp bemessen.
Die Gemeinde plant den Neubau des Bauhofes im südlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche.
Die Vorplanungen zum Bauhofneubau entsprechen hinsichtlich Baugrenzen und Stellung des Baukörpers nicht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.
Die Lage am Ortsrand und das Hanggelände sind bei der Stellung und der Höhenentwicklung zu berücksichtigen.
Die Gemeinde beabsichtigt auch, den Spielplatz am Rand des Baugebietes „Am Steinküppel“ im Ortsteil Erlenbach in die Nähe des Bolzplatzes in das Gebiet „Au“ zu verlegen. Der bestehende Spielplatz wird wegen seiner Randlage und der Verschattung durch den direkt angrenzenden Wald von den Kindern nicht angenommen.
Bei einer Verlegung des Spielplatzes in die Nähe des Bolzplatzes könnte die Spielfläche auch von den Familien des benachbarten Wohngebietes „Bornfeld – Im Boden“ genutzt werden. In diesem Baugebiet ist kein Spielplatz vorgesehen.
Durch das Zusammenlegen an dieser Stelle wird eine altersgerechte Gestaltung und Ausstattung beider Spielflächen besser umsetzbar.

Die Zulässigkeit des Bauhofes und die Bereitstellung von weiteren Flächen für den Gemeinbedarf erfordern die Änderung des Bebauungsplanes mit einer Erweiterung des Geltungsbereiches.
Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB mit frühzeitiger Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Behörden nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

### 2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang von Blankenbach und grenzt im Osten an das Gewerbegebiet „Au".
Der Geltungsbereich umfasst

- Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern:
  1686, 1687, 1688, 1689 und 608 – Gemeinbedarfsfläche und Verkehrsfläche nach Bebauungsplan „Au"
- Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1685 – Geplante Erweiterung

Die Gesamtgröße beträgt 6.396 m².

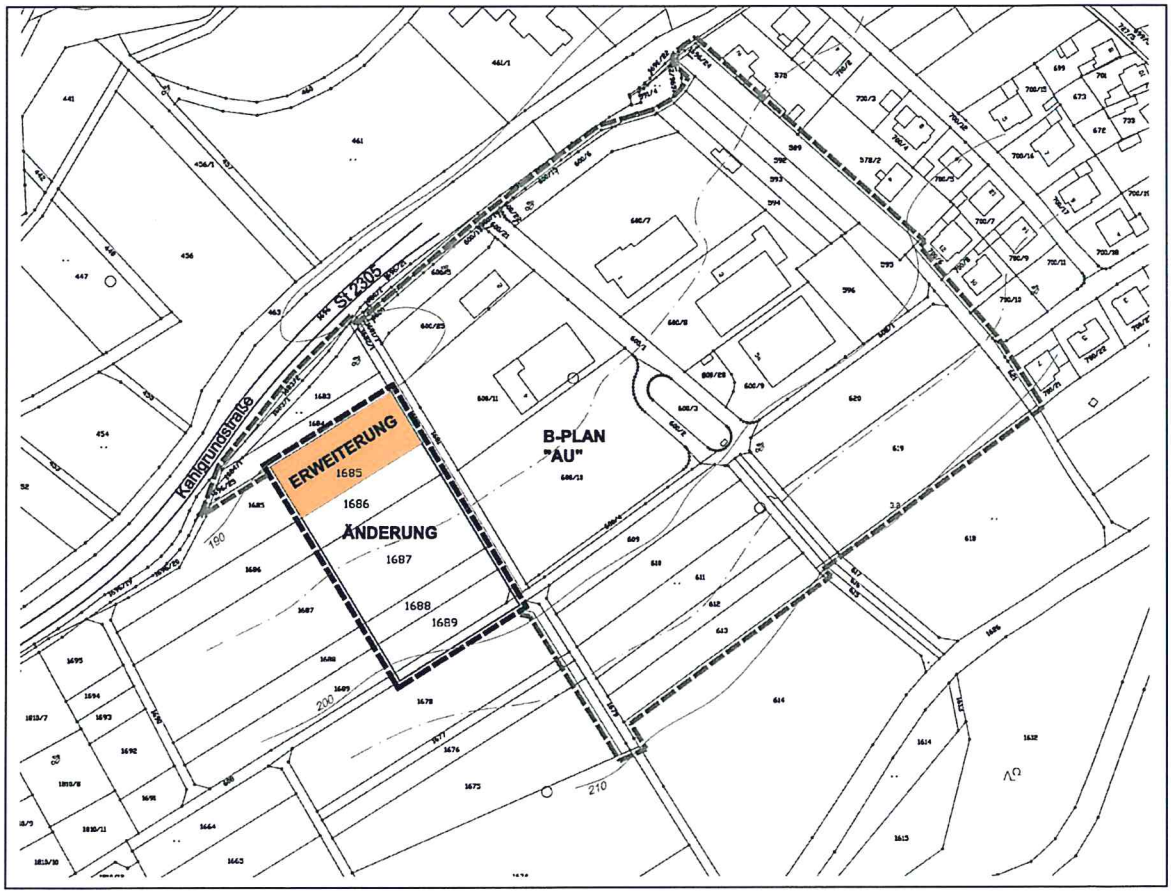



Abbildung 1 Geltungsbereich (ohne Maßstab)

### 2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet weist eine Hangneigung in nördlicher Richtung auf. Die Geländehöhen betragen ca. 190 m üNN an der Staatsstraße 2305/Kahlgrundstraße – Hauptstraße im Norden und 200 m üNN im Süden.
Die bisher nicht genutzten Flächen außerhalb des Bolzplatzes bestehen aus Grünland.
Um den Bolzplatz befinden sich Strauchpflanzungen und einige hochstämmige Bäume als Randeingrünung.
Im Südwesten grenzen extensiv genutzte Grünlandflächen sowie eine ökologische Ausgleichsfläche mit einer Streuobstwiese und einer Wildgehölzhecke an.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Festplatz“ und für die Erweiterung „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt bei der nächsten Fortschreibung.

### 3.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Planungsgrundlage ist der seit dem 23.05.2005 rechtskräftige Bebauungsplan „Au“, zuletzt geändert am 23.12.2010 (Rechtskraft).
Am 10.08.2015 beschließt der Gemeinderat die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Au“ mit einer Erweiterung des Geltungsbereiches.

## 4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden „Flächen für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Für die Zweckbestimmung zur zulässigen Nutzung werden Festplatz, Bolzplatz, Spielplatz und Bauhof festgelegt.

Für die Gemeinde werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, auf der Gemeinbedarfsfläche einen Bauhof mit den ihm zugeordneten Nebenanlagen wie Silo und Wertstoffcontainer unterzubringen.
In unmittelbarer Angrenzung an den vorhandenen Bolzplatz stehen Flächen zur Verfügung, um einen Spielplatz zu errichten und zu gestalten.

### 4.2 Höhe der baulichen Anlagen
Nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung des Bauhofgebäudes wird durch die maximale Wandhöhe von 5,00 m über der Erschließungsstraße bestimmt.
Im Bereich des geplanten Bauhofgebäudes und der Betriebsflächen sind Geländeveränderungen erforderlich. Durch Auffüllung des Geländes werden Flächen mit geringen Neigungen entsprechend den betriebsbedingten Erfordernissen hergestellt. Hierbei sind zulässige Neigungswinkel, beispielsweise im Zufahrtsbereich, auszunutzen, um den Baukörper in das Hanggelände einzubinden und somit die Höhe der Auffüllungen zu minimieren.
Der Höhenunterschied zwischen dem Bauhofgelände und dem bestehenden Gelände wird mit Böschungen ausgeglichen.

Zur Minderung der Intensität des Eingriffs in die Topographie und das Landschaftsbild durch die geplante Baumaßnahme und die Geländeveränderungen sind die Böschungsflächen mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu gliedern.

### 4.3 Dachneigung

Der zulässige Spielraum der Dachneigung beträgt 15° bis 30°.

### 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der bestehenden Gemeinbedarfsfläche werden durch die Baugrenzen definiert. Die Erweiterungsfläche ist nicht für eine bauliche Anlage vorgesehen, um den Freiraum in der Ortseingangssituation nicht zu stark zu beeinträchtigen.

## 5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche mit der Weiterführung der Stichstraße nach Westen wird beibehalten und dient auch der Zufahrt zu dem geplanten Bauhofgelände.

## 6. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Bauhofes mit Strom-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen sowie die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze. Die erforderlichen Leitungen und Kanäle können innerhalb des öffentlichen Straßenraumes verlegt werden.

**Trinkwasser und Löschwasser**

Der geplante Bauhof kann über einen Anschluss an die Wasserversorgungsanlage in der Straße „Am Krähenstein" im Bereich der Wendeanlage angebunden werden.
Die Löschwassermenge mit mind. 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden kann bereitgestellt werden. Es wird ein Hydrant an geeigneter Stelle im Zufahrtsbereich in einem Abstand max. 80 m vom geplanten Bauhof und vom Festplatz im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen.
Versorgungsträger: Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe, Alzenau-Hörstein.

**Schmutz- und Niederschlagswasser**

Das bestehende Gewerbegebiet „Au" entwässert im Mischsystem. Die zusätzliche Fläche wird der bestehenden beschränkten Erlaubnis für das Einleiten von Mischwasser über einen Entlastungsgraben in die Kahl zugeschlagen.
Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts-, Betriebs- und Stellplatzflächen ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern oder in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser oder zur Freiflächenbewässerung zu verwenden. Zusätzlich kann das Niederschlagswasser in die bestehende Entwässerungsmulde eingeleitet werden.
Zu prüfen ist die Erlaubnispflicht für die Einleitung oder Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser.
Schmutzwasser und verschmutztes Regenwasser von Betriebs- und Stellplatzflächen bzw. Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe vorkommen können, sind dem Mischwasserkanal zuzuführen.
Versorgungsträger: Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund, Mömbris.

**Stromversorgung**

Versorgungsträger: Bayernwerk AG, Marktheidenfeld.

**Telekommunikation**
Für den Anschluss des geplanten Bauhofes ist eine Netzerweiterung erforderlich.
Netzeigentümer: Telekom Deutschland GmbH.

**Abfallbeseitigung**
Landkreis Aschaffenburg.

## 7. NATUR UND UMWELT

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die einen Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sicherstellen.

### 7.1 Grünordnung

**Böschungsflächen**
Die notwendigen Böschungsflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Randeingrünung in einer Breite von 6,00 m um die Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Heckenstruktur aus Sträuchern und Heistern mit einigen höherwüchsigen Bäumen wird entlang der Erweiterung am westlichen Rand weitergeführt.
Die Pflanzungen sind nach dem Pflanzschema des Grünordnungsplanes zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Au" auszuführen (siehe Anlage 4).
Zwischen der Wiesenfläche, auf der der Spielplatz angelegt werden soll und dem Regenrückhaltebecken wird ein Pflanzstreifen in einer Breite von 4 m angelegt. Am östlichen Rand des geplanten Spielplatzes wird zur Abschirmung gegenüber der Gewerbeflächen ein 6,00 m breiter Eingrünungsstreifen festgelegt. Mit diesen Maßnahmen ist die Spielfläche eingebunden in die Landschaft und in einen grünen Rahmen. Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass Durchblicke und Sichtverbindungen von dem Fuß- und Radweg auf den Bolzplatz möglich sind, um eine soziale Sicherheit und Kontrolle zu gewährleisten.

Bei den Gehölzpflanzungen sind heimische standortgerechte Arten nach der Pflanzliste des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Au" zu verwenden.
Die festgelegten Grünstreifen sind teilweise Bestandteil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

### 7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 04.12.2015 wurde von der Planungsgruppe Natur & Umwelt, Frankfurt a. Main – PGNU – bearbeitet.
Bei der Erhebung am 26.11.2015 wurden sämtliche Strukturen, die als Habitat für Pflanzen- und Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie geeignet sind, notiert und daraus das zu erwartende Artenspektrum abgeleitet.

Gutachterliches Fazit der *Worst-case*-Betrachtung:

Die untersuchte Fläche ist sehr strukturarm, so dass sie als Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten nicht geeignet ist und es auch im Umfeld nicht zu Beeinträchtigungen von entsprechenden Arten kommen wird.
Deshalb sind **keine** Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

## 7.3 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Für den Erweiterungsbereich (Teilfläche von Fl.Nr. 1685) findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Anwendung.

Der geplante Spielplatz umfasst eine Fläche von 1.030 m². Es handelt sich um eine Grünlandbrache, die Fläche ist sehr strukturarm. Nach der naturschutzfachlichen Bedeutung ist das Areal als Gebiet der Kategorie I „geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft" zu bezeichnen.
Durch die geplante Nutzung als Spielplatz werden die Schutzgutfunktionen sehr geringfügig beeinträchtigt. Die Ausgestaltung des geplanten Spielplatzes führt nur in Teilflächen zu einer Bodenversiegelung.
Festgelegt wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleichsfaktor von 0,4, da durch die Umgestaltung bzw. Nutzungsänderung ein Verlust der bestehenden Grünlandbrache zu verzeichnen ist.

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigung durch das Planungsvorhaben werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

a. Die Fläche des 6,00 m breiten Eingrünungsstreifens im Westen mit einer Größe von 152 m² wird zu 50 % als Ausgleichsfläche anerkannt.
   Anrechenbare Größe: 76 m²

b. Pflanzstreifen in einer Breite von 4,00 m zwischen dem geplanten Spielplatz und dem Regenrückhaltebecken.
   Anrechenbare Größe: 217 m²

c. Pflanzstreifen in einer Breite von 6,00 m im Osten.
   Anrechenbare Größe: 128 m²

   **Summe Ausgleichsflächen** **421 m²**

421 m² Ausgleichsfläche entspricht einem Kompensationsfaktor von 0,4.

## 8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

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

### 8.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Es werden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° entsprechend der bestehenden benachbarten Bebauung als Hauptfirstrichtung zugelassen. Ausnahmsweise können auf untergeordneten Bauteilen auch Pult- und Flachdächer errichtet werden. Zulässig sind Eindeckungsmaterialien in den Farbtönen ziegelrot, anthrazit oder grau. Grelle Farben wie signalrot oder signalblau sind nicht zulässig.
Die Hauptfirstrichtung parallel zum Hangverlauf orientiert sich an dem Baubestand in dem angrenzenden Gewerbegebiet.

### 8.2 Abstandsflächen

Die Regelung der Abstandsflächen wird an die aktuelle Fassung der Bayerischen Bauordnung nach Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) angepasst.

## 9. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Bei der Anlage eines Spielplatzes soll an dem Bolzplatz ein Ballfangzaun aufgestellt werden, um eine Gefährdung durch fliegende Bälle zu verhindern.

## 10. FLÄCHEN UND NUTZUNGEN

| | |
|---|---|
| Flächen für den Gemeinbedarf<br>davon Spielplatz 1.030 m² | 4.763 m² |
| Verkehrsfläche<br>einschl. Graben und Böschung | 361 m² |
| Grünfläche gesamt | 1.272 m² |
| **Fläche des Plangebietes** | **6.396 m²** |

## 11. UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Blankenbach plant den Neubau eines Bauhofes und die Anlage eines Spielplatzes am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes „Au".
Die Zulässigkeit des Bauhofes und die Bereitstellung von weiteren Flächen für den Gemeinbedarf erfordern die Änderung des Bebauungsplanes mit einer Erweiterung des Geltungsbereiches.
Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang von Blankenbach und grenzt im Osten an das Gewerbegebiet „Au".

#### 1.2 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachplanungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Festplatz" und für die Erweiterung „Fläche für die Landwirtschaft" dar.
Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt bei der nächsten Fortschreibung.

### 2. Auswirkungsprognose

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

#### 2.1 Umweltmerkmale und derzeitiger Umweltzustand

**a. Schutzgut Boden und Wasser**

Durch die Anlage des Bauhofgebäudes, Betriebsflächen und Zufahrten werden Flächen versiegelt und der Versickerung von Niederschlagswasser entzogen.
Die ökologische Funktion des Bodens wird durch Bodenaufbau beeinträchtigt.

**b. Schutzgut Klima und Luft**

In geringem Maße wirkt sich die Bebauung auf den Frischluftabfluss aus.

**c. Schutzgut Arten und Lebensräume**

Für die Erweiterungsfläche (Spielplatz) wurde von der Planungsgruppe Natur & Umwelt eine spezielle artenschutzrechtliche „*Worst-case*-Betrachtung" erarbeitet. Im Ergebnis stellte sich heraus, das die betroffene Fläche keine Strukturen zeigt, die als Habitat für artenschutzrechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten geeignet sind.

**d. Schutzgut Landschaftsbild**

Das Schutzgut Landschaftsbild ist betroffen, da sich das Grundstück für den Bauhof am Ortseingang befindet und somit einsehbar ist.

**e. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)**

Das Schutzgut Mensch wird von dem Planungsvorhaben aufgrund des geringen Umfanges der beabsichtigten baulichen Nutzung nur sehr gering berührt. Die Fläche für den Bauhof hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es ergeben sich daher keine nachteiligen Auswirkungen.

**f. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Schutzgut Kultur- und 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.

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

### 3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgut Boden und Wasser

- Das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts-, Betriebs- und Stellplatzflächen ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern oder in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser oder zur Freiflächenbewässerung zu verwenden. Zusätzlich kann das Niederschlagswasser in die bestehende Entwässerungsmulde eingeleitet werden.

Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung des Baugrundstückes für den Bauhof und der Flächen für den Bolz- und Spielplatz am Übergang zur offenen Landschaft am Ortseingang von Blankenbach.

### 3.2 Kompensation

Für den Erweiterungsbereich (geplante Spielplatzfläche) wurde der erforderliche Ausgleichsbedarf unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet nachgewiesen.

## 4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Fläche für den geplanten Bauhof ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf" dargestellt und schließt an bestehende gewerbliche Bauflächen an.
Die Verlegung des Spielplatzes in die Nähe des Bolzplatzes führt zu einer Verbesserung der Erreichbarkeit für das neue Wohnbaugebiet „Bornfeld-Im Boden".
Aus diesen Gründen wurden keine Alternativen untersucht.

## 5. Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Das Monitoringkonzept i.S. des § 4c BauGB wird im Zuständigkeitsbereich der Gemeine Blankenbach 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.

## 6. Zusammenfassung

An dem südwestlichen Ortsrand von Blankenbach sollen angrenzend an das Gewerbegebiet „Au" der neue Bauhof errichtet und ein Spielplatz angelegt werden.
Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorliegenden Planung betreffen vor allem die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Wasser.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen Minderungen der Eingriffsschwere.

## 12. VERFAHREN

| Verfahrensschritt | Datum/Zeitraum |
|---|---|
| **I. Aufstellungsbeschluss**<br>Beschluss des Gemeinderates zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Au“ | 10.08.2015 |
| **II. Billigung des Vorentwurfs und Anordnung der frühzeitigen Beteiligungen**<br>Beschlüsse des Gemeinderates zur Billigung des Vorentwurfs 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 | 21.09.2015 |
| **III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden** | 19.10.2015<br>bis 20.11.2015 |
| **IV. Beschlussfassung über die Stellungnahmen**<br>Prüfung, Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen. | 14.12.2015 |
| **V. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**<br>Billigung des Planentwurfs i.d.F. vom 12.04.2016 und Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. | 12.04.2016 |
| **VI. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** | 09.05.2016<br>bis 10.06.2016 |
| **VII. Abwägungs- und Satzungsbeschluss**<br>Prüfung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.06.2016. | 27.06.2016 |
| **VIII. Bekanntmachung** | 07.07.2016 |

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

Aschaffenburg, 02.09.2015
ergänzt, 12.04.2016
ergänzt, **23.06.2016**
ergänzt, **27.06.2016**

Anerkannt:

Blankenbach, 01. 07. 16

# Gemeinde Blankenbach

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Blankenbach am 10.08.2015
Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich .**

**TOP: 3**

**Bebauungsplan "Au" - Änderungsbeschluss zur 2. Änderung mit Erweiterung -**

**Sachverhalt:**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Au" sieht im westlichen Bereich Bauflächen für öffentliche Nutzungen vor. In diesem Bereich soll nun auch der neue Bauhof errichtet werden. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1998 die künftige Nutzung noch nicht konkret festgelegt war, sind die Baugrenzen dementsprechend knapp bemessen.

Hinzukommt, dass die Gemeinde beabsichtigt, den Spielplatz im Bereich der Verlängerung „Am Steinküppel" in den Bereich des Gewerbegebietes zu verlegen, zumal sich in nächster Nähe das Neubaugebiet „Bornfeld – Im Boden" befindet. Dort ist nach dem genehmigten Bebauungsplan kein Spielplatz vorgesehen. Ein weiterer Grund für die Verlegung des Spielplatzes ist die ungünstige Lage (Beschattung, etc.) weshalb der Spielplatz von den Kindern auch nicht angenommen wird.

Sollte die Verlegung des Spielplatzes erfolgen, wäre wegen der unmittelbaren Nähe des Bolzplatzes auch die Errichtung eines Ballfangzaunes erforderlich.

Die vom Planungsbüro FKS gefertigten Vorentwürfe zum Neubau eines Bauhofes weichen hinsichtlich der Firstrichtung und der Kubatur von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, sodass schon deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes in Erwägung gezogen werden sollte.

Am 07.07.2015 fand deshalb eine Besprechung am Landratsamt mit Frau Kreisbaumeisterin Freytag statt.

Frau KBM Freytag schlägt vor, den Bebauungsplan im Regelverfahren wie folgt zu ändern:

- Den Geltungsbereich auf das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 1685, Gemarkung Kleinblankenbach auszudehnen
- Die Flächen dann als „Fläche für den Gemeinbedarf" auszuweisen
- Die derzeitigen Festsetzungen wie Festplatz/Bolzplatz auf jeden Fall beizubehalten
- Das Baufenster bzw. die Baugrenzen auf den gesamten Bereich auszudehnen

Bei der Gestaltung des geplanten Bauhofes sollte die Topographie ausreichend berücksichtigt werden. Insbesondere sollte der Gebäudekörper so ins Gelände eingestellt werden, dass größere Auffüllungen vermieden werden können.

Auch sollte auf eine entsprechende Eingrünung des Areals geachtet werden.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes kann bei der nächsten Fortschreibung desselben vorgenommen werden.

**Beschluss:**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Au" i. d. F. vom 25.05.2005 zuletzt geändert am 23.12.2010 wird wie folgt geändert:

- Der Geltungsbereich wird um das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 1685, Gemarkung Kleinblankenbach erweitert.

- Das gesamte Areal wird als „Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesen.
- Die derzeitigen Festsetzungen wie Festplatz/Bolzplatz werden beibehalten.
- Das Baufenster bzw. die Baugrenzen werden auf den gesamten Bereich ausgedehnt.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt bei der nächsten Fortschreibung desselben.

Mit der Ausarbeitung eines Änderungsentwurfes wird das Architekturbüro Schäffner 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 | 12 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| pers. beteiligt | 0 |

**Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 18.08.15

Haas

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHÖLLKRIPPEN

# Gemeinde Blankenbach

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Blankenbach am 21.09.2015
Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich .**

**TOP: 2**

**Bebauungsplan "Au", 2. Änderung**
**- Billigung des 1. Planentwurfes und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB -**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Bürgermeister Frau Richter vom BauatelierRichter/Schäffner und erteilt Frau Richter das Wort. Diese erläutert dem Gremium anhand der Planungsunterlagen die entworfene Änderung.

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 10.08.2015 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Au" zu ändern. Mit der Ausarbeitung eines Änderungsentwurfes wurde das Bauatelier Richter/Schäffner aus Aschaffenburg beauftragt.

Das Bauatelier hat nun – entsprechend dem Beschluss vom 10.08.2015 – einen Änderungsentwurf ausgearbeitet.

Dieser Entwurf wurde auch mit dem Planer des gemeindlichen Bauhofes, Herrn Niegisch abgestimmt.

Herr Niegisch teilt hierzu mit, dass alle Grundlagen für die Planung des gemeindlichen Bauhofes berücksichtigt sind.

In Bezug auf die Festsetzung „Höhenbezugspunkt" merkt Herr Niegisch an, dass seines Erachtens das Gelände so aufgefüllt werden muss. Bei einer Veränderung, Vergrößerung oder Verkleinerung würde dies unter Umständen bedeuten, dass diese Änderung nicht bebauungsplankonform ist. Er regt an, dies evtl. unter der Rubrik „Hinweise" aufzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dadurch, dass das Maß der zulässigen Auffüllung nicht festgelegt ist, kann dieses individuell an das Bauvorhaben angepasst werden. Maßgebend ist nur die festgesetzte Wandhöhe von max. 5,0 m.

Seitens der Verwaltung wird diese Festsetzung deshalb nicht als einschränkend gesehen. Im Zweifelsfall besteht dann immer noch die Möglichkeit, über eine Befreiung von dieser Festsetzung abzuweichen.

**Beschluss:**

Der vom Bauatelier Richter/Schäffner ausgearbeitete Änderungsentwurf i. d. F. vom 02.09.2015, bestehend aus der Planzeichnung, der Legende und der Begründung wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vorzunehmen.

Das Büro Richter/Schäffer wird beauftragt, parallel hierzu die Beteiligung der Behörden durchzuführen.

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

**Abstimmung:**

| | |
|---|---|
| Ja-Stimmen | 13 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| pers. beteiligt | 0 |

Frau Richter kann nun zügig die Stellungnahmen der Behörden einholen.

**Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 25.09.15

Haas

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHÖLLKRIPPEN

# Gemeinde Blankenbach

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Blankenbach am 14.12.2015
Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich.**

**TOP: 3**

**Bebauungsplan "AU", 2. Änderung**
**- 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-**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Bürgermeister die Planerin, Dipl.-Ing. Christine Richter, die den nachfolgenden Sachverhalt zur Bebauungsplanänderung erläutert.

**Sachverhalt:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand während der Zeit vom 19.10.2015 bis einschl. 20.11.2015 statt.

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

**A. 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 – Regionaler Planungsverband
6. Landratsamt – Kreisbrandinspektion
7. Landratsamt – Gesundheitsamt
8. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
9. Wasserwirtschaftsamt
10. Staatliches Bauamt, Fachbereich Straßenbau
11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q – Bauleitplanung
12. Trinkwasserversorgung FWS Hörstein
13. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund
14. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe
15. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
16. Deutsche Telekom, Würzburg
17. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg

**1. Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde/Kreisbaumeisterin,** 10.11.15
Fachtechn. Stellungnahme

Der vorliegende Entwurf entspricht den Abstimmungsgesprächen, die im Vorfeld mit dem Bauamt, der VG und der Gemeinde stattgefunden haben.
Aus städtebaulicher Sicht werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen

**2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde,** 10.11.15
Fachtechn. Stellungnahme

Im südlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche ist der Neubau des Bauhofes vorgesehen. Daran schließt sich der bereits angelegte Bolzplatz mit Eingrünung an und zukünftig im Umgriff bzw. unterhalb davon ist die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen.
Eine Ortseinsicht wurde am 09.11.2015 vorgenommen.
Es handelt sich um Grünland südlich des Bolzplatzes. Nördlich davon bei der Fl.Nr. 1685 handelt es sich um sehr extensiv genutztes Grünland.

Aus Sicht des fachlichen Naturschutzes besteht mit dem Vorhaben Einverständnis unter Berücksichtigung folgender Auflagen:

1. Für den gesamten Bereich (ohne Bolzplatz) ist eine artenschutzrechtliche Abschätzung nach § 44, 45 BNatSchG vorzunehmen.
2. Für den Erweiterungsbereich (Teilfläche von Fl.Nr. 1685) ist die Eingriffsregelung (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) anzuwenden.
   Der geplante Standort für den Spielplatz, auch als Ersatz für den Kinderspielplatz am Rande des Baugebietes „Am Steinküppel", liegt im Außenbereich und wird ins Gewerbegebiet (Bebauungsplan) mit einbezogen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
   Hier ist eine Kompensation bzw. ein Ausgleich von einem qualifizierten Fachbüro der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und abzustimmen.
3. Der Bauhof ist topographisch in dem Hangbereich so zu integrieren, dass keine größeren Auffüllungen notwendig werden.
   Dies ist durch entsprechende Veränderung des Reliefs positiv anzupassen.
4. Die dabei notwendigen Böschungsbereiche sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu gliedern.
5. Die Bebauung/Bauhof ist optisch farblich an die umgebende Bebauung anzupassen.
6. Wenn die Gehölzpflanzungen im Westen nach dem Pflanzschema des Grünordnungsplanes zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Au" ausgeführt werden sollen, so ist dieser dem Bebauungsplan beizufügen.
7. Gegenüber dem Rückhaltebecken und als Abgrenzung der Wiese bzw. Kinderspielplatz sind noch einige Vogelschutzgehölze zu pflanzen.

Nach Prüfung der artenschutzrechtlichen Abschätzung und der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs mit Festlegung der Ziele der Kompensation u.a. kann erst eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Beurteilung: zu 1. und 2.:
Die Gemeinde hat den Auftrag zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Abschätzung sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs mit Festlegung von Kompensationsmaßnahmen erteilt.

zu 3. und 4.:
Das Bauhofgebäude ist in Form und Stellung so zu konzipieren und in das Hanggelände einzupassen, dass die Geländeveränderungen so gering wie möglich werden. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Böschungen, die durch die Auffüllungen entstehen, mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu gliedern sind.

zu 5.:
Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (2005) enthalten Vorschriften über die äußere Gestaltung und zur Fassadengestaltung, die auch für die 2. Änderung gelten.

zu 6.:
Das Pflanzschema „Pflanzenverband 6" wird dem Änderungsplan beigefügt.

zu 7.:
Pflanzung von Vogelschutzgehölzen zwischen Regenrückhaltebecken und Wiese/Kinderspielplatz.

**3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde,** 12.11.15

Flächenbezogene Schallleistungspegel, wie sie für die Gewerbegebietsflächen des Baugebietes „Au" festgesetzt wurden, gibt es für die Gemeinbedarfsfläche nicht. Um trotzdem den Schutz der Nachbarschaft im angrenzenden Gewerbegebiet zu gewährleisten, ist der Immissionsschutz im Baugenehmigungsverfahren für den Bauhof zu beteiligen.
Nördlich der Gemeinbedarfsfläche ist eine Erweiterung in Form eines Spielplatzes vorgesehen. Dagegen bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Beurteilung:
Kenntnisnahme.
Die Immissionsschutzbehörde wird im Baugenehmigungsverfahren beteiligt.

**4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde,** 10.11.15

Es bestehen keine Bedenken.

**5. Landratsamt – Regionaler Planungsverband,**

Es liegt keine Stellungnahme vor.

**6. Landratsamt – Kreisbrandinspektion,** 15.10.15

In der Stellungnahme wird auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes hingewiesen.
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 Blankenbach kann den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet gewährleisten.

Die Ausrüstung und Organisation der Blankenbacher Feuerwehr ist für die bisher geplante Bebauung bzw. die 2. Änderung ausreichend.

Bei den bauleitplanerischen Überlegungen bestehen bezüglich des Brandschutzes bei dem geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:

- Die Zufahrtsstraße zum Bauhof und zum Festplatz muss für Feuerwehrfahrzeuge als Anfahrtsweg ausreichend nutzbar sein.
  In einem max. Abstand von 50 m vom Bauhofgebäude und vom Festplatz muss eine Bewegungsfläche für mind. ein Feuerwehrfahrzeug (7 m Breite und 12 m Länge) zur Verfügung stehen.
- Für das Gewerbegebiet ist als Grundschutz mind. 1600 l Löschwasser pro Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.
- Mind. ein Hydrant ist für einen Erstangriff der Feuerwehr an geeigneter Stelle im Zufahrtsbereich in einem Abstand von weniger als 80 m vom geplanten Bauhof und vom Festplatz vorzusehen. Die für einen schnellen Ersteinsatz der Feuerwehr vorzusehenden Hydranten müssen mind. 800 l/min Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden abgeben.
  Die weiteren 800 l/min Löschwasser müssen im Umfeld von max. 300 m zur Verfügung stehen.
  In die Löschwasserbereitstellung dürfen nur für die Feuerwehr geeignete Löschwasserentnahmen eingerechnet werden.
- Stehen die vorstehenden Löschwassermengen über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht oder nicht ausreichend zur Verfügung, dann sind weitere Maßnahmen zur Bereitstellung von Löschwasser erforderlich.

Beurteilung:
Kenntnisnahme und Beachtung der genannten Punkte.

Überprüfung der vorhandenen Wasserversorgung und Bereitstellung der notwendigen Löschwassermenge durch die Gemeinde.

Bei dem Ausbau der Zufahrtsstraße wird die Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge beachtet. Im Zuge der Erschließungsmaßnahme ist mindestens ein Hydrant in einem Abstand von max. 80 m vom geplanten Bauhof und vom Festplatz zu setzen. Die erforderlichen Bewegungsflächen stehen zur Verfügung.

Die Stellungnahme ist an das Ingenieurbüro FKS weiterzuleiten.

**7. Landratsamt – Gesundheitsamt,** 13.10.15

Es bestehen keine Einwände.

**8. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz,** 27.10.15

Es wird wie folgt Stellung genommen:

Überschwemmungsgebiet:
Der B-Plan liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes für die Kahl.

Abwasserbeseitigung:
Der Ziffer 5 der Begründung ist zu entnehmen, dass grundsätzlich eine Trennung zwischen Schmutzwasser und Niederschlagswasser erfolgen soll. Dies entspräche den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG.
Lediglich das verschmutzte Niederschlagswassers von Hof- und Lagerflächen bzw. Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe vorkommen können, soll dem Schmutzwasserkanal zugeleitet werden.
Derzeit wird das bestehende Gewerbegebiet „Au" jedoch im Mischsystem entwässert.
Hierfür wurde zuletzt mit Bescheid vom 14.09.2015 (Az. 82.3-641-1-05/2001) eine beschränkte Erlaubnis für das Einleiten von Mischwasser aus dem Entlastungsbauwerk des Stauraumkanales in die Kahl erteilt. Diese Erlaubnis wurde bis zum 31.12.2016 befristet, da bislang eine Überrechnung der Verbandsanlage noch nicht vorlag, diese jedoch Voraussetzung ist für die gemeinsame Errichtung einer notwendigen Drosselung mit dem Stauraumkanal FK 51 des ZAK.

Beurteilung:
Das Konzept für die Abwasserbeseitigung sieht eine Trennung zwischen Schmutz- und Niederschlagswasser vor. Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts-, Betriebs- und Stellplatzflächen ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern oder in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser oder zur Freiflächenbewässerung zu verwenden. Zusätzlich kann das Niederschlagswasser über den bestehenden Regenwasserkanal mit Weiterführung als offene Entwässerungsmulde in die Kahl eingeleitet werden.

Metalldeckungen, die das Dachwasser beispielsweise durch Korrosion belasten, sind nicht zugelassen.

Schmutzwasser und verschmutztes Regenwasser von Betriebs- und Stellplatzflächen bzw. Fläche, auf denen wassergefährdende Stoffe vorkommen können, sind dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Die Klärung der notwendigen Überrechnung der Verbandsanlage und Prüfung der Kapazität des Mischwasserkanals erfolgt durch die VG Schöllkrippen.

**9. Wasserwirtschaftsamt** 18.11.15

Es wurden folgende Anmerkungen vorgebracht:

1. Überschwemmungsgebiete
   Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Kahl.

2. Niederschlagswasser
   Laut Punkt 5. der Begründung des Bebauungsplanes soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten oder in den offenen Entwässerungsgraben zwischen den Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen geleitet werden.
   Derzeit wird das bestehende Gewerbegebiet „Au" jedoch im Mischsystem entwässert. Hierfür wurde mit Bescheid vom 14.09.2015 (Az. 82.3-641-1-05/2001) zuletzt eine beschränkte Erlaubnis für das Einleiten von Mischwasser aus dem Entlastungsbauwerk des Stauraumkanals erteilt. Diese Erlaubnis wurde bis zum 31.12.2016 befristet, da bislang eine Überrechnung der Verbandsanlage noch nicht vorlag, diese jedoch Voraussetzung ist für die gemeinsame Errichtung einer notwendigen Drosselung mit dem Stauraumkanal FK 51 des ZAK.
   Für eine Einleitung oder Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist zu überprüfen, ob es einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.
   Verschmutztes Niederschlagswasser soll in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Ob ausreichende Kapazitäten vorhanden sind, ist zu prüfen.
   Das Landratsamt Aschaffenburg erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Beurteilung:
Kenntnisnahme und Beachtung.

Das Konzept für die Abwasserbeseitigung sieht eine Trennung zwischen Schmutz- und Niederschlagswasser vor. Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts-, Betriebs- und Stellplatzflächen ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern oder in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser oder zur Freiflächenbewässerung zu verwenden. Zusätzlich kann das Niederschlagswasser über den bestehenden Regenwasserkanal mit Weiterführung als offene Entwässerungsmulde in die Kahl eingeleitet werden.

Metalldeckungen, die das Dachwasser beispielsweise durch Korrosion belasten, sind nicht zugelassen.

Schmutzwasser und verschmutztes Regenwasser von Betriebs- und Stellplatzflächen bzw. Fläche, auf denen wassergefährdende Stoffe vorkommen können, sind dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Die Klärung der notwendigen Überrechnung der Verbandsanlage und Prüfung der Kapazität des Mischwasserkanals erfolgt durch die VG Schöllkrippen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für den Neubau des Bauhofes ist die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung bzw. Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser mit dem Landratsamt abzustimmen.

**10. Staatliches Bauamt, Fachbereich Straßenbau,** 21.10.15

Die Erschließung des neuen Standortes für den Bauhof erfolgt über die bestehende Straße „Am Krähenstein". Daher besteht Einverständnis mit dem Änderungsplan.

**11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q – Bauleitplanung** 28.10.15
Bodendenkmalpflege

Nach dem bisherigen Kenntnisstand besteht kein Einwand.
Hingewiesen wird auf die Meldepflicht bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern.

Beurteilung:
Der Hinweis auf die Anzeigepflicht und das Verhalten bei Funden gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG ist in dem Bebauungsplan enthalten.

**12. Trinkwasserversorgung FWS Hörstein** 03.11.15

1. In der Straße zum neu geplanten Bauhof liegen keine Wasserversorgungsleitungen des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Spessartgruppe. Die bestehenden Versorgungsanlagen können dem beiliegenden Plan vom 22.10.15 entnommen werden.
2. Eine Vorverlegung der Versorgungsleitung für den vorgesehenen 2. Bauabschnitt des Baugebietes erfolgte bei der Erschließung des 1. Bauabschnittes im Jahre 2008 in Abstimmung mit der Gemeinde Blankenbach und dem Planer, Herrn Schwab, nicht. Die Verlegung in der Straße zum jetzt geplanten Bauhof und die gegenüberliegend vorgesehene Anbindung in der Straße „Am Dickbusch" sollten erst mit Erschließung des 2. Bauabschnittes erfolgen.
3. Die Anbindung des geplanten Bauhofes an die Versorgungsanlagen könnte daher bis zur endgültigen Erschließung über einen Wasserhausanschluss erfolgen. Dabei handelt es sich aufgrund der Länge von über 50 m um einen unverhältnismäßig langen Wasserhausanschluss. Dies bedeutet, dass im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitung ein Wasserzählerschacht als Übergabestelle/Abrechnungsstelle erforderlich wird.
4. Für den Wasserhausanschluss ist ein entsprechender Antrag zu stellen.

Beurteilung:
Der geplante Bauhof kann über einen Anschluss an die Wasserversorgungsanlage in der Straße „Am Krähenstein" im Bereich der Wendeanlage angebunden werden.

Die detaillierte Planung und Ausführung zur Wasserversorgung stimmt das Ing.-Büro FKS mit dem Zweckverband FWS ab.

**13. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund,** 17.11.15

Es bestehen keine Einwände.

**14. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe**

Es liegt keine Stellungnahme vor.

**15. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld** 10.11.15

In der Fl.Nr. 600/4 verlaufen 0,4 kV-Niederspannungskabelleitungen mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse. Das Unternehmen hat zur Information eine Plankopie mit Eintragung der Leitungstrasse beigefügt. Maßgeblich ist jedoch der tatsächliche Verlauf im Gelände.

Weitere Anmerkungen:
- Evtl. Näherungen und Kreuzungen von vorhandenen Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten.
- Lebensgefahr durch Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitungen, Verweis auf das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen.
- Mit dem Techn. Kundenmanagement im Netzcenter Marktheidenfeld (0941-28003311) ist zwei Wochen vor Baubeginn Verbindung aufzunehmen.
- Haftungsausschluss bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen.

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen somit keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk AG nicht beeinträchtigt werden.

Beurteilung:
Kenntnisnahme und Beachtung.
Die Bayernwerk AG wird auch weiterhin an den Aufstellungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen beteiligt.

**16. Deutsche Telekom, Würzburg** 19.10.15

Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen keine Einwände.
Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien unseres Unternehmens, die aus dem beigefügten Bestandsplan (keine Weitergabe an Dritte!) ersichtlich sind. Für den Anschluss des geplanten Bauhofes wird eine Netzerweiterung erforderlich.

Beurteilung:
Kenntnisnahme und Beachtung.

**17. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg,** 18.11.15

Die Überprüfung des Bauleitplanentwurfs nach regionalplanerischen Gesichtspunkten hat keine Anregungen oder Einwendungen ergeben.

Das Planungsgebiet tangiert zwar die Trenngrünfläche T 23 „zwischen Kleinblankenbach und Erlenbach" (Ziel B I 3.1.1.2 i.V. m. Tekturkarte 1 zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung" Regionalplan 1 in der Fassung der Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 09.09.2008, RABl S. 242). Im Hinblick auf die regionalplanerische Unschärfe der Darstellung im Maßstab 1:100.000 werden diesbezüglich jedoch keine Einwendungen erhoben.

Beurteilung:
Kenntnisnahme

**B. Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Es wurden keine Einwendungen oder Anregungen vorgebracht.

Im Anschluss an die Ausführungen von Frau Richter spricht Martin Schäfer die vorgesehene Bepflanzung unterhalb des Bolzplatzes an. Um die soziale Sicherheit zu gewährleisten, sollte die freie Sicht vom Fuß- und Radweg auf den Bolzplatz erhalten bleiben. Evtl. könnten dort Hochstämme gepflanzt werden.

**Beschluss:**

Den Beurteilungen der Planerin Frau Richter wird in allen Punkten zugestimmt.

Die Planerin wird beauftragt, den Planentwurf nebst Begründung entsprechend den v. g. Ausführungen zu überarbeiten/zu aktualisieren. Weiterhin ist das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Abschätzung zu berücksichtigen und ein Ausgleich für die Spielplatzfläche festzulegen. Anschließend ist die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Parallel hierzu ist seitens der Verwaltung die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 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 | 12 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| pers. beteiligt | 0 |

Nach diesem TOP bedankt sich der Bürgermeister bei Frau Richter für ihre Ausführungen und verabschiedet sie.

**Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 05.01.16

Haas

BAYERN · SCHÖLLKRIPPEN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT

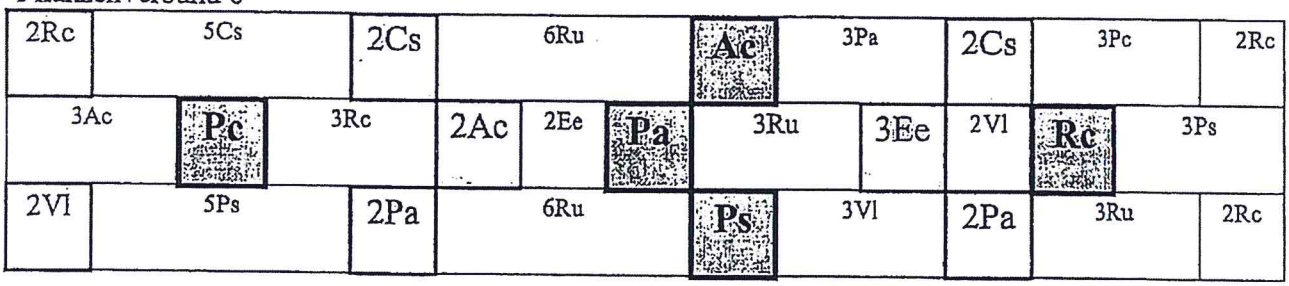
**Pflanzenverband 6 (Bauabschnitt I)**

Der Pflanzenverband 6 ist nach Angabe des Bepflanzungsplans als Rahmenpflanzung am Festplatz anzuwenden sowie entlang des westlichen Grabens.

Die Zusammenstellung der Pflanzenarten lehnt sich an das Rhamno-Cornetum (Hartriegelhecke) an. Die in dieser Hecke typischerweise vorkommende Wildbirne sowie der Feldahorn sind als höherwüchsige Leitbäume (auch Sichtschutz) vorhanden. Dadurch gliedert sich die Hecke auch in die Landschaft mit Obstbäume und Obstwiesen ein.

| *Artname* | *Kürzel* | *Stückzahl innerhalb der Kategorien pro Schema* Kat. 1 | Kat.2 | Kat.3 |
|---|---|---|---|---|
| Hartriegel (Cornus sanguinea) | Cs | 5 | 4 | |
| Stachelbeere (Ribes uva-crispa) | Ru | 18 | | |
| Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) | Rc | 7 | 2 | 1 |
| Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) | Vl | 5 | 2 | |
| Feldahorn (Acer campestre) | Ac | 3 | 2 | 1 |
| Schlehe (Prunus spinosa) | Ps | 8 | | 1 |
| Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) | Ee | 2 | 3 | |
| Wildbirne (Pyrus communis) | Pc | 3 | | 1 |
| Vogelkirsche (Prunus avium) | Pa | | 4 | 1 |

Pflanzenverband 6




----------Abstand 10 m----------

Schema wiederholen--------->

Abmessungen 2 x 2 m/Kästchen

**Anlage 4**

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Au"
vom 14.04.2002 Pflanzschema 6
Dipl.-Ing. Christine Langbehn

# Gemeinde Blankenbach

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Blankenbach am 12.04.2016
Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich .**

**TOP: 4**

**Bebauungsplan "Au - 2. Änderung"**
**-Billigungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der Öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange-**

**Sachverhalt:**

In der Sitzung am 14.12.2015 erfolgte die Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Planerin wurde beauftragt, den Planentwurf nebst Begründung entsprechend den zu berücksichtigten Stellungnahmen zu überarbeiten/zu aktualisieren. Weiterhin sollte das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Abschätzung berücksichtigt sowie ein Ausgleich für die Spielplatzfläche festgelegt werden.

Die Planerin Frau Richter hat in Abstimmung mit der Gemeinde und der Verwaltung eine erforderliche Ausgleichsfläche von 293 m² ermittelt. Diese kann innerhalb des Plangebietes durch den bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellten Eingrünungsstreifen bzw. durch Anlegung eines zusätzlichen Pflanzstreifens entsprechend nachgewiesen werden.

Bevor nun das Verfahren mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB weitergeführt werden kann, wäre der überarbeitete Planentwurf i. d. F. vom 12.04.2016, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung hierzu nochmals vom Gemeinderat zu billigen.

**Beschluss:**

Der vom Bauatelier Richter/Schäffner überarbeitete und aktualisierte Änderungsentwurf i. d. F. vom 12.04.2016, bestehend aus der Planzeichnung, der Legende und der Begründung wird gebilligt.

Das Büro Richter/Schäffner wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt, parallel hierzu die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 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 | 11 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| pers. beteiligt | 0 |

**Anlage 5**

# Gemeinde Blankenbach

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Blankenbach am 27.06.2016
Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich.**

**TOP: 3**

**Bebauungsplan "AU - 2. Änderung" Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie aus der öffentlichen Auslegung und evtl. Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB -**

### BEBAUUNGSPLAN „AU", 2. ÄNDERUNG

***Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie aus der öffentlichen Auslegung***

Der Änderungsentwurf – 2. Änderung - zum Bebauungsplan „AU" i. d. F. vom 12.04.2016 nebst Begründung hat während der Zeit vom 09.05.2016 bis einschließlich 10.06.2016 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

**A. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:**

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde • saP liegt bereits vor
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
6. Landratsamt – Kreisbrandinspektion
7. Landratsamt – Gesundheitsamt
8. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
9. Wasserwirtschaftsamt
10. Staatliches Bauamt, Fachbereich Straßenbau
11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q – Bauleitplanung
12. Trinkwasserversorgung FWS Hörstein
13. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund
14. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe
15. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
16. Deutsche Telekom, Würzburg
17. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg

Das Bauatelier Schäffner hat die eingegangen Stellungnahmen geprüft und beurteilt diese wie folgt:

**1. Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde/Kreisbaumeisterin,** 31.05.16
Fachtechn. Stellungnahme

Es werden keine Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen.

**2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde,** 07.06.16
Fachtechn. Stellungnahme

Die untere Naturschutzbehörde hat zu der Bebauungsplanänderung mit Schreiben vom 10.11.2015 (Az. 81.3-1741.1-15/403 GL) letztmals Stellung genommen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (PGNU vom 04.12.2015) wurde vorgelegt, diese kann anerkannt werden.

Folgendes wird vorgebracht:

a. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung (Kap. 7.3 auf S. 8 der Begründung).
Die Anlage des Spielplatzes führt zwar nicht zu einer flächenhaft nennenswerten Bodenversiegelung, jedoch ist durch die Umgestaltung bzw. Nutzungsänderung ein „Totalverlust" der bestehenden Grünlandbrache zu verzeichnen. Nach hiesiger Auffassung ist diese auch möglicherweise in die Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzuordnen und wäre im Bereich des unteren Wertes anzusetzen (Ruderalflächen, Brachflächen), Faktor 0,5, sofern sie älter als 5 Jahre ist.

Ob dies oder ein Alter von weniger als 5 Jahren angenommen werden kann (was zur Aufnahme in die Kategorie I rechtfertigen würde), kann den beigelegten Unterlagen nicht entnommen werden. Insofern wird eine Aufstockung des angesetzten Ausgleichsfaktors von 0,25 auf mindestens 0,4 für erforderlich gehalten.

Beurteilung zu a:
Zusätzlich wird ein 6,00 m breiter Pflanzstreifen (128 m²) am östlichen Rand des geplanten Spielplatzes festgelegt. Die Ausgleichsfläche erhöht sich von 293 m² auf insgesamt 421 m², dies entspricht einem Ausgleichsfaktor von 0,4 bei einer Spielplatzfläche von 1.030 m².
Mit den Eingrünungsmaßnahmen ist die Spielplatzfläche eingebunden in die Landschaft und auch abgeschirmt gegenüber den bestehenden gewerblichen Flächen.
Eine soziale Sicherheit ist zu gewährleisten, indem die Struktur der Bepflanzung Durchblicke und Sichtverbindungen zulässt.

b. Begrünung
Um eine optisch wirksame Begrünung zu gewährleisten, sind die vorgesehenen Bepflanzungen mit Sträuchern, Heistern und Bäumen zwischen dem Festplatz und dem Spielplatz auf dem 6,00 m breiten Grünstreifen auf der gesamten Länge durchzuführen und dementsprechend im Plan darzustellen.

Beurteilung zu b:
Die Darstellung der vorgesehenen Bepflanzung wird über die gesamte Länge ergänzt.

**3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde,** 12.05.16
Fachtechn. Stellungnahme

Es bestehen keine Bedenken.

**4. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde,** 31.05.16

Es bestehen keine Bedenken.
Das Bayer. Landesamt wurde im Verfahren beteiligt (s. Verteiler Nr. 11)

**5. Landratsamt, Regionaler Planungsverband,** 10.05.16

Es wurden keine Einwendungen erhoben.

Beurteilung und Anmerkung:
Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 18.11.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde irrtümlich der Regierung v. Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, zugeordnet. Einwendungen wurden in diesem Schreiben ebenso nicht vorgebracht.

**6. Landratsamt, Kreisbrandinspektion,** 05.05.16

Die Stellungnahme vom 15.10.2015 wurde ausreichend in die Unterlagen eingearbeitet. Zusätzliche Belange des abwehrenden Brandschutzes sind nicht berührt.

Beurteilung: Kenntnisnahme.

**7. Landratsamt, Gesundheitsamt,** 06.05.16

Keine Einwände.

**8. Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz,** 17.05.16

Abwasserbeseitigung:
Mit Regenwasserkanal ist wohl die bestehende Entwässerungsmulde zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes gemeint. Dies hat in der ersten Stellungnahme vom 27.10.2015 für etwas Unklarheit gesorgt.
Die mit Bescheid vom 14.09.2015 (Az. 82.3-641-1-05/2001) erteilte beschränkte Erlaubnis für das Einleiten von Mischwasser erfolgt in diese bestehende Entwässerungsmulde.
Entsprechend der Ziffer 6 der Begründung soll das Schmutzwasser und verschmutzte Regenwasser des Erweiterungsgebietes dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden. Daher ist hierfür eine Tekturplanung bzw. Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.
Ein zusätzliches Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in die Entwässerungsmulde ist nach der TRENOG erlaubnisfrei nicht mehr möglich, da innerhalb eines Gewässer- oder Uferabschnittes von höchstens 1.000 m Länge Niederschlagswasser bzw. hier auch Mischwasser von höchstens 5.000 m² befestigter Fläche eingeleitet werden darf.
Somit wäre für eine solche zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Sinnvollerweise und aus Gründen der Planungssicherheit sollte eine solche wasserrechtliche Erlaubnis von der Gemeinde Blankenbach beantragt werden und nicht jedem Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überlassen werden.

Aufgrund der oben genannten Ausführungen ist es zwingend erforderlich, bereits im Bauleitplanverfahren durch ein Entwässerungskonzept das „ob" der Umsetzung der geplanten Entwässerung zu klären.

Ergänzung / Änderung zu der Stellungnahme, E-Mail vom 23.06.16
Bei Erstellung der Stellungnahme ist die noch vorzunehmende Überrechnung der Verbandskläranlage des ZAK nicht berücksichtigt. Für die zusätzliche Einleitung von Mischwasser aus der Erweiterungsfläche in den Mischwasserkanal braucht vorab keine separate Tekturplanung erfolgen. Diese zusätzliche Fläche wird hiermit informell der jetzt bestehenden beschränkten Erlaubnis für die Einleitungen aus dem Mischwasserkanal in die Entwässerungsmulde zugeschlagen.
Die in der Stellungnahme erwähnte Prüfung der Erlaubnispflicht für das geplante Einleiten von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Entwässerungsgraben bleibt weiterhin bestehen.

Beurteilung:
Als „Regenwasserkanal" wurde das kurze verrohrte Teilstück (östlich des geplanten Bauhofes) als Weiterführung der Entwässerungsmulde für unverschmutztes Niederschlagswasser zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der geplanten Erweiterung des GE-Gebietes (2. Bauabschnitt im rechtskräftigen Bebauungsplan) bezeichnet.

Kenntnisnahme der Ausführung bei dem Punkt „Überrechnung der Verbandskläranlage des ZAK".
Auf die Prüfung der Erlaubnispflicht für ein Einleiten von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Entwässerungsgraben wird in dem Bebauungsplan hingewiesen.

**9. Wasserwirtschaftsamt** 01.06.16

Zusätzliche Anmerkungen zu dem Schreiben vom 18.11.15 sind nicht veranlasst.

Beurteilung unter Berücksichtigung der Stellungnahme vom 18.11.15:
Die Entwässerung des Änderungsbereiches erfolgt analog des bestehenden Gewerbegebietes „Au" im Mischsystem.
Das Niederschlagswasser (unverschmutzt oder geringfügig verschmutzt) soll vorrangig auf dem Grundstück versickern oder in einer Zisterne aufgefangen werden.
Das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für eine Einleitung oder Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
Für die zusätzliche Einleitung von Mischwasser aus dem Grundstück für den geplanten Bauhof in den Mischwasserkanal ist vorab keine separate Tekturplanung erforderlich (siehe hierzu auch Nr. 8 – LRA, Wasser- und Bodenschutz).

**10. Staatliches Bauamt, Fachbereich Straßenbau,** 10.05.15

Es besteht grundsätzlich Einverständnis.
Es wird um Überlassung einer genehmigten Fassung des Bebauungsplanes mit dazugehörigem Aufstellungsbeschluss gebeten.

Beurteilung:
Übersendung der Unterlagen nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes.

**11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,**
**Sachgebiet B Q – Bauleitplanung, München**

Es liegt keine erneute Stellungnahme vor.
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestand kein Einwand.

**12. Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe, Alzenau-Hörstein,** 24.05.16

Verweis auf die Stellungnahme vom 03.11.2015:
- Erschließung über einen Wasserhausanschluss (>50 m),
- Wasserzählerschacht als Übergabe / Abrechnungsstelle
- Antragstellung für Wasserhausanschluss

Beurteilung:
Der geplante Bauhof kann über einen Anschluss an die Wasserversorgungsanlage in der Straße „Am Krähenstein" im Bereich der Wendeanlage angebunden werden. Die detaillierte Planung und Ausführung zur Wasserversorgung stimmt das Ing.-Büro FKS mit dem Zweckverband FWS ab.

**13. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund,** 09.05.16

Es bestehen keine Einwände.

**14. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe**

Es liegt keine Stellungnahme vor.

**15. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld** 02.06.16

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine 20-kV-Gas- und Fernmeldeleitungen der Bayernwerk AG.
Das auf Fl.Nr. 600/4 verlaufende 0,4-kV-Niederspannungskabel (Schutzbereich 1,0 m beiderseits) und der Verteilerschrank sind in dem beiliegenden Lageplan eingetragen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Nahbereich der Versorgungsleitungen ist eine Einweisung durch das Netzcenter Marktheidenfeld, Tel. Nr. 09391 / 903-338 (Planauskunft-Marktheidenfeld@bayernwerk.de) unbedingt erforderlich.

Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

**16. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg** 09.05.16

Es bestehen keine Einwände.
Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Leitungen der Telekom, auf die im Verfahren Rücksicht zu nehmen ist.

Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung der bestehenden Leitungen.

**17. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg** 09.05.16

Da die Regierung im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB nur indirekt über den Regionalen Planungsverband Bayer. Untermain beteiligt wurde, hat sie keine eigene Stellungnahme abgegeben, hat aber die Zuarbeit für den RPV geleistet. Der Verfahrensfehler gilt als geheilt, da die Belange der Regierung in der Stellungnahme des RPV ausreichend berücksichtigt sind.

Die Regierung von Ufr. gibt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB keine zusätzliche Stellungnahme ab.

Irrtümlich wurde die Stellungnahme des RPV (Nr. 5) vom 18.11.2015 der Regierung von Ufr. (Nr. 17) zugeordnet.

Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung, dass bei zukünftigen Verfahren beide Institutionen getrennt beteiligt werden.

**Beschluss:**

Den Beurteilungen des Bauateliers Schäffner wird in allen Punkten zugestimmt.

**Abstimmung:**

| | |
|---|---|
| Ja-Stimmen | 9 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| pers. beteiligt | 0 |

## B. Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Einwendungen oder Anregungen vorgebracht.

Als einzige Änderung des ausgelegten Änderungsentwurfes ist die Ergänzung der Grünordnung entsprechend der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde.

Das Bauatelier Schäffner hat die Ergänzung des Änderungsentwurfes bereits in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen.

**Beschluss:**

Der ergänzte Änderungsentwurf i. d. F. vom 23.06.2016 wird gebilligt.

**Abstimmung:**

| | |
|---|---|
| Ja-Stimmen | 9 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| pers. beteiligt | 0 |

Da der Änderungsentwurf die Zustimmung der Behörden und sonstigen berührten Trägern öffentlicher Belange erfahren hat und seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben wurden, kann das Verfahren mit Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen und die Änderung in Kraft gesetzt werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Blankenbach 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. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) den Änderungsentwurf zum Bebauungsplan „Au, 2. Änderung" i. d. F. vom 23.06.2016, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung, als Satzung.

Trotz der Erweiterung um die Spielplatzfläche im Norden ist nach der geltenden Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes die Bebauungsplanänderung noch als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt anzusehen und bedarf somit nicht der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB, sondern kann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsentwurf durch Veröffentlichung in Kraft zu setzen.

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

**Abstimmung:**

| | |
|---|---|
| Ja-Stimmen | 9 |
| Nein-Stimmen | 0 |
| pers. beteiligt | 0 |

**Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 28.06.16

Haas

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHÖLLKRIPPEN · BAYERN ·