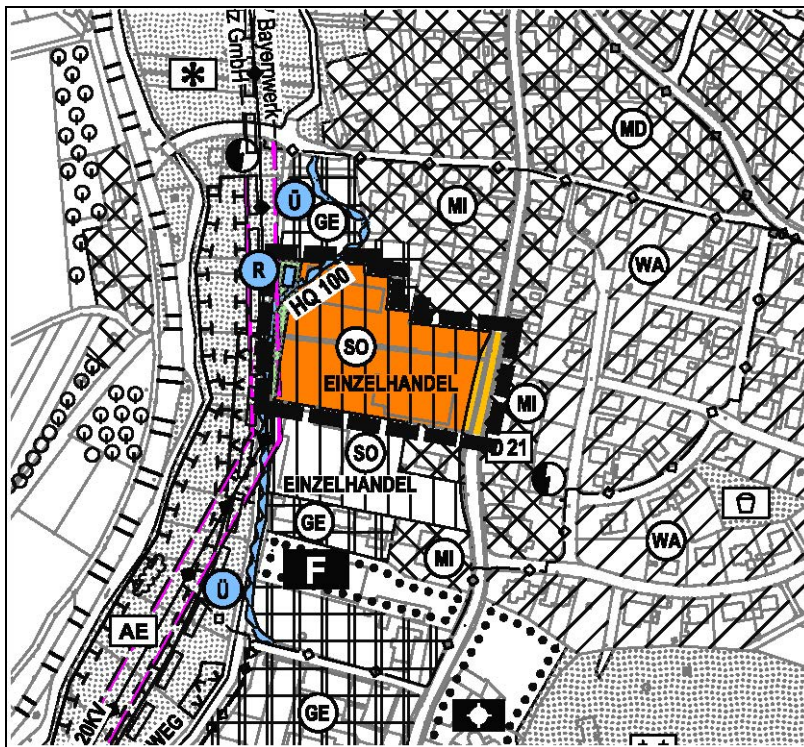


# MARKT SCHÖLLKRIPPEN LANDKREIS ASCHAFFENBURG

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN ÄNDERUNG 11 SONDERGEBIET EINZELHANDEL

### BEGRÜNDUNG



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

Stand: 01.09.2020  
Feststellung: 23.11.2020

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
<b>1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderungsplanung</b>	<b>3</b>
<b>2. Geltungsbereich der Änderung</b>	<b>5</b>
<b>3. Wirksamer Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>4. Förmliche und informelle Planungen und Bindungen</b>	<b>6</b>
4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
4.2 Einzelhandelskonzept	
4.3 Überschwemmungsgebiet der Kahl	
4.4 Artenschutz	
<b>5. Erschließung</b>	<b>8</b>
5.1 Verkehrliche Erschließung	
5.2 Ver- und Entsorgung	
<b>6. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>8</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	
6.2 Verkehrsflächen	
6.3 Grünflächen	
6.4 Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses	
<b>7. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>9</b>
<b>8. Umweltbericht</b>	<b>10</b>
<b>9. Förmlicher Verfahrensablauf</b>	<b>15</b>

## **VERFAHREN**

- I.** Der Marktgemeinderat fasst in der Sitzung am 30.07.2019 den Beschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel.
- II.** Beschlüsse des Marktgemeinderates in der Sitzung am 19.11.2019 zur Billigung des Vorentwurfes 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.
- III.** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Zeit vom 23.03.2020 bis einschließlich 27.04.2020.
- IV.** Beschlussfassung über die Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Beschluss zur Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Sitzung des Marktgemeinderates am 29.06.2020.
- V.** Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 18.09.2020 bis 19.10.2020.
- VI.** Prüfung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen sowie Feststellungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 23.11.2020.
- VII.** Bekanntmachung der Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes am 14.01.2021.

## **Anlagen**

1. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 30.07.2019
2. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 19.11.2019
3. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 23.11.2020

## BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Auf dem Grundstück Aschaffener Straße 52 und 56 Gemarkung Schöllkrippen, Fl. Nrn. 2455 und 2300/2, plant die LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG den bestehenden Lebensmittelmarkt durch einen Neubau zu ersetzen und einen Rossmann-Drogeriemarkt neu anzusiedeln

Auf den betroffenen Grundstücken der Fa. LIDL befanden sich ursprünglich zwei Gebäude. In der Aschaffener Straße 56 (Flurstück 2300/2) besteht ein LIDL-Markt im östlichen Grundstücksbereich nahe der Straße. Das Gebäude in der Aschaffener Straße 52 (Flurstück 2455) wurde nach längerem Leerstand bereits abgebrochen. Es beheimatete ehemals einen Penny-Discountmarkt im Erdgeschoss sowie verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Untergeschoss.

Die Verkaufsflächen im Bestand stellen sich wie folgt dar:

LIDL-Markt inkl. Ein- und Ausgang	978 m <sup>2</sup>
ehemaliger Penny-Discountmarkt EG	<u>583 m<sup>2</sup></u>
	1.561 m <sup>2</sup>
ehemalige EZH-Fläche (Radio/ TV/ Hifi) UG	<u>583 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtverkaufsfläche**

**2.144 m<sup>2</sup>**

Die Planung sieht vor, den Gebäudebestand abzubauen und Neubauten für einen LIDL-Markt und einen Rossmann-Drogeriemarkt zu errichten.

Die künftigen Verkaufsflächen setzen sich wie folgt zusammen:

LIDL-Markt inkl. Ein- und Ausgang	1.454 m <sup>2</sup>
Rossmann	<u>751 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtverkaufsfläche**

**2.205 m<sup>2</sup>**

Im Vergleich zu den vorhandenen Verkaufsflächen für Lebensmittelnutzung (LIDL und Penny) ergibt sich eine Bestandsfläche von 1.561 m<sup>2</sup> gegenüber einer künftigen Verkaufsfläche von 1.454 m<sup>2</sup>.

Im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen existiert seit Schließung des Schlecker-Marktes 2012 kein Drogeriemarkt. Seitens des Marktes Schöllkrippen besteht der dringende Wunsch zur Wiederansiedlung eines solchen Fachmarktes, da nur in den umliegenden Gemeinden Freigericht, Alzenau, Mömbris und Hösbach Drogeriemarkte existieren.

Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Nachbarkommunen können angesichts des guten Besatzes an Lebensmittelmärkten in den umliegenden Gebieten voraussichtlich ausgeschlossen werden.

Der Neubau des LIDL-Marktes am gleichen Standort sowie die Ansiedlung des Drogeriemarktes „Rossmann“ dienen vorrangig der Sicherstellung der verbrauchernahen Nahversorgung unmittelbar in Schöllkrippen und in den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft.

Die LIDL-Filiale überschreitet mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.454 m<sup>2</sup> die Grenze zur Großflächigkeit.

Schöllkrippen erfüllt als Grundzentrum die Voraussetzungen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten (Ziel 5.3.1 LEP- Landesentwicklungsprogramm Bayern).

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat gemäß Ziel 5.3.2 LEP – Lage in der Gemeinde – an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne von Ziel 5.3.2 LEP sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Der Standort für die LIDL-Filiale liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Schöllkrippen und grenzt an Mischgebiete und Wohngebiete. In ca. 200 m befindet sich die Haltestelle „Ernstkirchen“ der Buslinien 20, 27 und 29. Der Standort ist sowohl zu Fuß als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen und wird daher als städtebaulich integriert angesehen.

Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde wird diese Bewertung bestätigt.

Landesplanerische Einschätzung zum geplanten Vorhaben „Neubau LIDL & Rossmann Schöllkrippen“ (E-Mail vom 08.10.2018):

Das Vorhaben stellt sich vor dem Hintergrund der LEP-Vorgaben für großflächigen Einzelhandel wie folgt dar:

#### **Lage im Raum**

Das Vorhaben liegt im Grundzentrum Schöllkrippen und entspricht damit den Festlegungen des Kapitels 5.3.1 für großflächigen Einzelhandel.

#### **Lage in der Gemeinde (städtebauliche Integration)**

Der Standort wird als städtebaulich integriert eingeschätzt.

#### **Zulässige Verkaufsflächen**

- *Der REWE-Markt, der dann neugebaute LIDL-Markt und der Rossmann befinden sich in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang.*
- *Nach eingehender Prüfung des vorliegenden Einzelfalls gehen wir anhand der Ausgangsbedingungen und der geplanten Entwicklung nicht davon aus, dass hier eine erheblich überörtlich raumbedeutsame Agglomeration entsteht.*
- *Damit sind die Märkte und Verkaufsflächen jeweils für sich zu betrachten. Für sich betrachtet bewegen sich die Verkaufsflächen der Märkte im Rahmen der Grenzen des LEP und sind damit nicht zu beanstanden.*

#### **Hinweis:**

Eine Festsetzung der angegebenen Verkaufsflächen als Maximalwert im Rahmen eines Bebauungsplans wird für sinnvoll erachtet. So könnte die Bildung einer erheblich überörtlich raumbedeutsamen Agglomeration auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Die von dem Vorhaben betroffenen Grundstücke Fl. Nrn. 2300/2, 2455 und 2456 liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Planungsareal als „Gewerbegebiet“ (GE) dar.

Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von 1.454 m<sup>2</sup> (> 800 m<sup>2</sup>) ist die Ausweisung einer Sondergebietsfläche (SO) nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen Nutzungen geschaffen werden.

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 30.07.2019 gefasst.

## 2. GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich liegt östlich der Kahl zwischen dem Rad- und Fußweg und der tangierenden Staatsstraße 2305/ Aschaffener Straße im südlichen Ortsgebiet.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit den Nummern 2300/2, 2455, 2456 und eine Teilfläche aus 2301/1 (Aschaffener Straße) und hat eine Größe von rd. 1,1 ha. Im Norden grenzt der Planungsbereich an Gewerbe- und Mischgebietsflächen, im Süden an die Sondergebietsfläche „Einzelhandel“ und im Westen an Grünflächen. Die Staatsstraße 2305 ist die westliche Abgrenzung.

## 3. WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der genehmigte Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Schöllkrippen einschließlich der Änderungen zeigt für das Plangebiet die Darstellung „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO.



Abb. 1 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

## 4. FÖRMLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN UND BINDUNGEN

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan Bayerischer Untermain (RP 1)

Der Markt Schöllkrippen liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan Bayerischer Untermain (RP 1) im Verdichtungsraum. In dem Regionalplan ist Schöllkrippen als Grundzentrum festgelegt. Nach den Zielen 3.2.5-01 und 02 (RP1) soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung angestrebt sowie auf eine Erhaltung und ein Ausbau des Warenangebots hingewirkt werden.

Die geplante Einzelhandelsentwicklung dient dem Versorgungsauftrag der Zentralen Orte mit der Vorhaltung eines ausreichenden Einzelhandelsangebots für die Einwohner im Nahbereich und entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 und des Regionalplanes.

Gemäß Ziel 5.3.3 LEP dürfen Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen. Soweit in den Einzelhandelsprojekten Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, dürfen diese 25 v.H. des sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Im vorliegenden Fall sind die beiden Einzelhandelsprojekte einzeln zu betrachten. Der Drogeriemarkt „Rossmann“ unterschreitet mit 755 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den Schwellenwert von 1.200 m<sup>2</sup> und wird somit von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.

Der Lidl-Markt mit ca. 1.450 m<sup>2</sup> schöpft ca. 19 % der Kaufkraft ab und liegt somit unter den zulässigen 25 %.

### 4.2 Einzelhandelskonzept

Für die Marktgemeinde Schöllkrippen wurde durch die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg ein Einzelhandelskonzept erstellt (Untersuchung vom Februar 2011).

Die Einzelhandelsstrukturen sind folgendermaßen zu charakterisieren:

- Kleinflächigere Anbieter des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs Ortskern im Bereich Lindenstraße / Marktplatz und entlang der Aschaffener Straße sowie Bereich Waagstraße / Laudenbacher Straße
- Nahversorgungsstandort Entlang der Aschaffener Straße in Richtung Süden (Rewe, Lidl, Edeka in Randlage des Ortskerns)
- Einzelhandelsbetriebe in dezentraler Lage im Gewerbegebiet Schlosswiesen-Stockwiesen (Aldi, HUM-Spielwaren, Getränkemarkt).

#### **Auszug aus dem Einzelhandelskonzept**

Die Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für das Unterzentrum Schöllkrippen kommen zu folgenden wesentlichen Ergebnissen und Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes:

- *Der Einzelhandelsbestand in Schöllkrippen umfasst 60 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 28.180 m<sup>2</sup>. 23 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.940 m<sup>2</sup> können dem Nahrungs- und Genussmittelsektor zugeordnet werden.*

*Auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen 37 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 22.240 m<sup>2</sup>. Die rechnerische Durchschnittsgröße der Betriebe liegt bei 469 m<sup>2</sup> VK und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt (240 m<sup>2</sup> VK je Betrieb). Jedoch ist dies v.a. auf den großflächigen Anbieter „Möbelzentrum Spessart“ zurückzuführen.*

- *Schöllkrippen besitzt eine ausgeprägte Angebotssituation im Ortskern. So sind neben zahlreichen Betrieben des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs zudem ebenfalls die Lebensmittelanbieter direkt im und am Rande des Ortskerns zu finden. Ausgeprägte einzelhandelsstarke Gewerbegebietslagen sind in Schöllkrippen nicht zu finden, so dass insgesamt von einer vergleichsweise guten Standortstruktur zu sprechen ist. Zukünftig ist darauf zu achten, dass dieses derzeit funktionierende Gleichgewicht zwischen den wesentlichen Einkaufslagen erhalten bleibt.*
- *Durch Angebotsergänzungen, insbesondere im Drogeriewaren- und Bekleidungsbereich könnte der Einzelhandelsstandort Schöllkrippen zukünftig an Attraktivität gewinnen. Aber auch in anderen Branchen sind noch Entwicklungspotenziale vorhanden.*
- *Das vorliegende Gutachten schlägt für die geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandels zwei Konzeptbausteine vor: Zum einen die „Schöllkripper Liste“, welche die wesentlichen Warengruppen in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente aufteilt. Mit diesem Instrument ist es möglich, für die Marktgemeinde Schöllkrippen die zentrenrelevanten Sortimente an nicht integrierten Standorten auszuschließen und somit das Warenangebot im Ortskern zu stärken.*
- *Neben diesem Sortimentskonzept wird im vorliegenden Gutachten ein Standortkonzept vorgeschlagen, das den Ortskern als zentralen Versorgungsbereich abgrenzt. Darüber hinaus wird ein Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente im Gewerbegebiet Schlosswiesen-Stockwiesen ausgewiesen.*

Insgesamt ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben mit der Vergrößerung des Lidl-Marktes auf eine Verkaufsfläche von max. 1.455 m<sup>2</sup> und der Ansiedlung eines Drogeriemarktes (Verkaufsfläche ca. 750 m<sup>2</sup>) den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes nicht entgegen steht.

#### **4.3 Überschwemmungsgebiet der Kahl**

Im Nordwesten reicht das Plangebiet kleinräumig in das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Kahl hinein (Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 22.06.2007; HQ100). Der durch das geplante Vorhaben erzeugte Retentionsraumverlust ist an geeigneter Stelle umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

#### **4.4 Artenschutz nach § 44 BNatSchG**

Auf der Fläche befindet sich bereits Einzelhandel, der von gewerblicher Bebauung und Straßen umgeben ist. Das Grundstück ist zum größten Teil versiegelt durch die baulichen Anlagen, die Zufahrten und Stellplätze.

Durch den vorgesehenen Eingriff sind keine Konflikte des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

## 5. ERSCHLIESSUNG

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Einzelhandelsflächen erfolgt von der Staatsstraße 2305/ Aschaffenburger Straße. Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens für beide Märkte, hat die Zu- und Abfahrt über eine Linksabbiegespur zu erfolgen.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wurde bereits bisher von zwei Betrieben baulich genutzt. Die Anlagen für die Wasserversorgung, Energie- und Wärmeversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung (Trennsystem) sind vorhanden.

Durch die Vergrößerung des Lidl-Marktes und die Neuordnung der Handelseinheiten ergeben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem derzeitigen Umfang.

## 6. INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

#### **Sonstiges Sondergebiet – SO**

Bei der geplanten Größe des LIDL-Lebensmittelmarktes mit 1.454 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich Ein- und Ausgang handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Aufgrund des Kriteriums der Großflächigkeit wird das Gebiet als „**Sonstiges Sondergebiet**“ (SO) nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für „**großflächigen Einzelhandel**“ dargestellt.

Aufgrund ihrer Größe und ihres umfassenden Warenangebotes können Einzelhandelsgroßprojekte erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Gemeinde selbst und in den benachbarten Orten haben.

Um Beeinträchtigungen auf die Funktionsfähigkeit der Standortgemeinde und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieses Vorhabens zu minimieren, werden maximal zulässige Verkaufsflächen aufgenommen.

In dem Sondergebiet sind ein großflächiger Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit maximal 1.455 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich Ein- und Ausgangsbereich und ein Drogeriemarkt mit maximal 755 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

### 6.2 Verkehrsflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die künftige Erschließung erfolgt aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens für die beiden Märkte über eine Linksabbiegespur, die mit Ausbau der Aschaffenburger Straße errichtet wird. Die Verkehrsfläche mit der erforderlichen Aufweitung für den Linksabbieger ist angrenzend an das Sondergebiet dargestellt.

In der Baugenehmigung vom 29.05.2019 zu dem Bauvorhaben „Neubau eines Drogeriemarktes („Rossmann“) einschl. Werbeanlagen“ sind straßenrechtliche Auflagen und Bedingungen hierzu enthalten.

### 6.3 Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Gegenüber der Talau an der Kahl und dem Fahrradweg ist die Eingrünung beizubehalten bzw. zu schaffen.



#### **6.4 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Die Grenze des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung reicht im Nordwesten in das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwasserereignisses der Kahl hinein (Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 22.06.2007).

Überschwemmungsgebiete sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten (vgl. § 77 WHG). Durch den Neubau des Drogeriemarktes entsteht ein Retentionsraumverlust. Als Maßnahme zum Retentionsraumausgleich ist zeitgleich mit dem Neubau die geplante Hochwassermulde auf Fl.Nr. 2455 mit einem Retentionsvolumen von 69 m<sup>3</sup> anzulegen. Der neu geschaffene Rückhalteraum ist in seiner Funktion und Nutzung für den Hochwasserrückhalt zu erhalten.

Auflagen und Bedingungen zum „Wasserrecht“ sind Gegenstand der Baugenehmigung und der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG vom 29.05.2019 (Landratsamt Aschaffenburg, AZ. 91.3-6024-2019-0117-BAVV) zum Neubau des Drogeriemarktes.

#### **7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 5 Abs. 4 und 4a BauGB)

##### **Versorgungsleitungen**

Östlich des Plangebietes befindet sich die 20-kV-Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Zu beachten ist die Baubeschränkungszone von 10,00 m beiderseits der Leitungssachse, die das Plangebiet tangiert.

##### **Überschwemmungsgebiet HQ100 Kahl**

Im Nordwesten reicht das geplante Sondergebiet in das mit Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 22.06.2007 amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Kahl für ein HQ100 (Hochwasserereignis mit einer statischen Wiederkehr von 100 Jahren) hinein.

## 8. UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die sich aus der Bauleitplanung ergebenden wesentlichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden, werden nach den in der Anlage 1 BauGB festgelegten Angaben beschrieben.

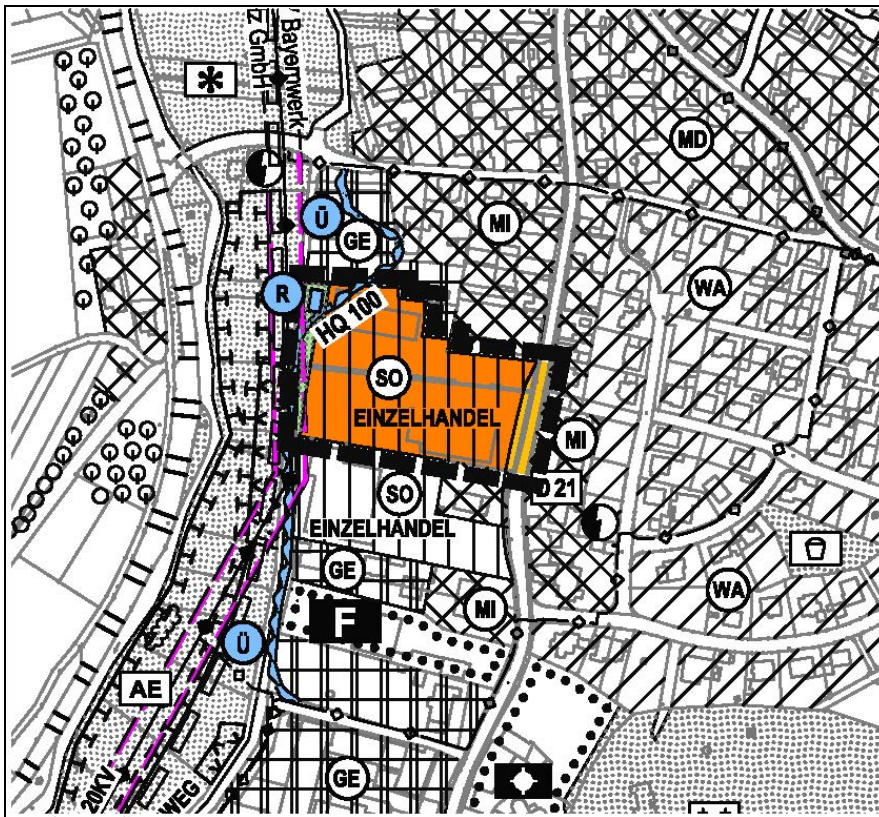
### 1. Einleitung

#### 1.1 Inhalt und Ziele der Änderung

Der Markt Schöllkrippen beabsichtigt, eine im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche künftig als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen. Die Änderung ist erforderlich, da der bestehende Lidl-Markt auf eine Verkaufsfläche von rd. 1.455 m<sup>2</sup> vergrößert werden soll und ein Rossmann-Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 750 m<sup>2</sup> neu hinzukommt.

Der durch den Neubau des Drogeriemarktes verlorengegangene Retentionsraum wird zeitgleich durch die geplante Hochwassermulde innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Das Plangebiet mit einer Fläche von rd. 1,1 ha liegt östlich der Kahl zwischen dem Rad- und Fußweg und der tangierenden Staatsstraße/Aschaffener Straße im südlichen Ortsgebiet.



Flächennutzungsplan, Stand 01.09.2020

## **1.2 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachplanungen**

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall-, Boden- und Wasser-Gesetzgebung berücksichtigt.

Im Nordwesten reicht das geplante Sondergebiet in das **amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Kahl** (HQ 100, Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 22.06.2007) hinein.

Der durch den Neubau des Drogeriemarktes erzeugte Retentionsraumverlust wird innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

## **2. Auswirkungsprognose**

### **Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

#### **2.1 Fläche, Flächenverbrauch**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Das Plangebiet wird bereits als gewerbliche Baufläche genutzt. Dem Ziel des Bodenschutzes wird durch die Nutzung eines vorgeprägten Areals entsprochen.

#### **2.2 Boden und Wasser**

Westlich des Plangebietes verläuft die Kahl. Der durch den Neubau des Drogeriemarktes verursachte Retentionsraumverlust wird durch eine Hochwassermulde ausgeglichen. Das Plangebiet ist bereits bebaut und durch Betriebs- und Stellplatzflächen versiegelt. Durch die Bauarbeiten wird mit keinen größeren Auswirkungen auf das Grundwasser gerechnet. Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades. Betriebsbedingt ist nicht mit einer deutlichen Erhöhung von oberflächlich abgeleitetem Niederschlagswasser zu rechnen. Die Gebäude entstehen auf bereits versiegelten Flächen bzw. ersetzen bereits vorhandene Gebäude. Somit werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser voraussichtlich gering sein.

#### **2.3 Klima und Luft**

Das geplante Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.

#### **2.4 Tiere und Pflanzen**

Die Realisierung der geplanten Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

#### **2.5 Landschaft**

Das Landschaftsbild ist aufgrund der Lage der Projektstandorte innerhalb der bestehenden bebauten Struktur nicht betroffen.

#### **2.6 Natura 2000-Gebiete**

Im Plangebiet selbst und im Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) vorhanden.

#### **2.7 Menschliche Gesundheit**

An das Sondergebiet grenzen Sondergebiets-, Gewerbe- und Mischgebietsflächen an.

Im Rahmen der Bautätigkeit ist mit einer temporären Lärmentwicklung zu rechnen. Die Einzelhandelsflächen sind bereits vorhanden und werden nur geringfügig vergrößert. Mit der Neuordnung der Handelseinheiten sollen die Öffnungszeiten werktags von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr und die Betriebszeiten von 6:00 Uhr bis 21:00 Uhr unverändert bleiben. Eine signifikante Zunahme des Lieferverkehrs ist nicht zu erwarten. Die Zufahrtssituation wird beibehalten.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Emissionsansätze der geräuschrelevanten Vorgänge

- Kunden- und Mitarbeiterverkehr auf dem Anlagengrundstück
- Nutzung der Einkaufswagen
- Anlieferverkehr per Lkw und Verladungen an den Lieferzonen
- Betrieb der haustechnischen Anlagen und Aggregate

durch die Neuordnung der Einzelhandelsbetriebe nicht nachteilig auf die Umgebung auswirken. Durch die Lage der Anlieferungszone an den westlichen Gebäudeseiten tritt eine Verbesserung hinsichtlich Lärmimmissionen auf die Umgebung ein. Insgesamt sind aufgrund der Ausgangslage keine Verschlechterung der Immissionssituation für die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen und keine Immissionskonflikte zu erkennen.

## **2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Zu Beeinträchtigungen wird es nicht kommen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Bayern anzuzeigen. Der Fund und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

## **2.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Mit umweltschädigenden Emissionen ist aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu rechnen.

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

## **2.10 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine Vorgaben diesbezüglich getroffen.

## **2.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität kann im Flächennutzungsplan nur sehr gering gesteuert werden. Aufgrund der Festsetzung des Gebiets als Sondergebiet sind jedoch keine erheblichen Belastungen mit Luftschadstoffen zu erwarten.

## **2.12 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Da keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kommt es zu keinen Wechselwirkungen.

Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee) BauGB sind außerdem die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. durch Unfälle oder Katastrophen zu bewerten.

Besondere Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen sind aufgrund der angrenzenden Nutzung bzw. geplanten Nutzung nicht bekannt.

Weiterhin sind gemäß BauGB (Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ff) die möglichen erheblichen Auswirkungen infolge „der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen“ zu beschreiben. Eine solche Wirkung ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

### **3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind kaum Veränderungen des Umweltzustandes zu erwarten.

### **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und §§ 14 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

Durch die Inanspruchnahme einer bereits versiegelten und bebauten Fläche sind keine zusätzlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der Ausgangssituation und der bestehenden Einzelhandelsnutzungen wurden keine Planungsalternativen untersucht.

### **6. Erhebliche nachteilige Auswirkungen**

Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB sind die Auswirkungen gemeint, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine solche besondere Anfälligkeit des Vorhabens.

### **7. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind nicht festzustellen.

### **8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da die geplante Darstellung des Sondergebietes im Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

### **9. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das rd. 1,1 ha große Plangebiet liegt östlich der Kahl zwischen dem Rad- und Fußweg und der Staatsstraße 2305/Aschaffener Straße im südlichen Ortsgebiet.

Die 11. Änderung umfasst die Umwidmung einer bisher als „Gewerbegebiet“ dargestellten Fläche in ein „Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel.

In dem Sondergebiet sind ein großflächiger Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit maximal 1.455 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich Ein- und Ausgangsbereich und ein Drogeriemarkt mit maximal 755 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Im Nordwesten reicht das geplante Sondergebiet in das mit Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 22.06.2007 amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Kahl für ein HQ 100 (Hochwasserereignis mit einer statistischen Wiederkehr von 100 Jahren) hinein.

Durch den Neubau des Drogeriemarktes entsteht ein Retentionsraumverlust. Als Maßnahme zum Retentionsraumausgleich wird zeitgleich mit dem Neubau die geplante Hochwassermulde auf Fl.Nr. 2455 mit einem Retentionsvolumen von 69 m<sup>3</sup> angelegt.

### **Quellenverzeichnis**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.08.2020
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 27.06.2020
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 21.02.2020
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 24.02.2010, letzte Änderung vom 12.12.2019
- Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain  
Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1),  
zuletzt geändert durch die 16. Verordnung vom 05.08.2020, in Kraft getreten  
am 25.08.2020
- Markt Schöllkrippen  
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

## 9. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<b>I. Aufstellungsbeschluss</b> Beschluss des Marktgemeinderates zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel.	30.07.2019
<b>II. Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b> Beschluss zur Billigung des Planentwurfs i.d.F. vom 09.10.2019 und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.	19.11.2019
<b>III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden</b>	23.03.2020 bis 27.04.2020
<b>IV. Beschlussfassung über die Stellungnahmen</b> Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit und Beschlussfassung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.	29.06.2020
<b>V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	18.09.2020 bis 19.10.2020
<b>VI. Abwägung und Feststellungsbeschluss</b> Bericht und Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung. Mit Beschluss des Marktgemeinderates wird der Flächennutzungsplan Änderung 11, Sondergebiet Einzelhandel, i.d.F. vom 01.09.2020 mit Begründung und Umweltbericht festgestellt.	23.11.2020
<b>VII. Bekanntmachung der Genehmigung</b> Mit Bescheid vom 16.12.2020, Az. 91.2-6100-152 hat das Landratsamt Aschaffenburg die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt.	14.01.2021

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

Bauatelier

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

Aschaffenburg, 09.10.2019  
ergänzt, 28.02.2020  
ergänzt, **01.09.2020**  
ergänzt, **23.11.2020**  
(Feststellungsbeschluss)

Schöllkrippen,