

MARKT SCHÖLLKRIPPEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

AM KEILRAIN

BEGRÜNDUNG

Ausgearbeitet:

Buatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin

Dipl. - Ing. Wolfgang Schöffner, Architekt

Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323

E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 30.07.2014

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

BEGRÜNDUNG

A.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
B.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
C.	Lage, räumlicher Geltungsbereich und Beschaffenheit des Plangebietes	4
D.	Ziele der Planung	5
E.	Nutzung und Größe des Plangebietes	5
F.	Entwurfsplanung	6
F.1	Bebauung und Grünflächen	6
F.2	Erschließung	6
F.3	Technische Infrastruktur	6
G.	Planinhalte und Festsetzungen	8
G.I	Festsetzungen zur Bebaubarkeit	8
G.II	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
G.III	Nachrichtliche Übernahme	11
G.IV.	Festsetzungen Grünordnung	11
G.V.	Hinweise	14
G.VI.	Bestandsangaben	15
H.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	15
I.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
J.	Immissionsschutz	18
K.	Bodenordnung	18
L.	Umweltbericht	19

VERFAHREN

I.	Der Marktgemeinderat fasst in der Sitzung am 30.07.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Keilrain“.	22
II.	Der Marktgemeinderat billigt in der Sitzung am 10.09.2013 den Planentwurf i.d.F. vom 21.08.2013.	22
III.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.11.2013 bis 30.12.2013.	22
IV.	Der Marktgemeinderat behandelt am 14.01.2014 die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und fasst Beschlüsse.	22
V.	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2014 bis 14.07.2014.	22
VI.	Der Marktgemeinderat berät und beschließt am 29.07.2014 über die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Satzungsbeschluss.	22

Anlagen

1. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 30.07.2013
2. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
3. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 10.09.2013
4. Auszug aus der saP – gutachterliches Fazit
5. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 14.01.2014
6. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 29.07.2014

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die erschlossenen und unbebauten Bauplätze in der Marktgemeinde stehen nur selten Bauwilligen ohne Grundbesitz zur Verfügung. Bisher konnte der Markt durch das Angebot eigener Baugrundstücke diesen anhaltenden „Hortungstrend“ durchbrechen. Das Ergebnis ist, dass trotz des negativen Saldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung – höhere Zahl der Sterbefälle gegenüber den Geburten – die Zahl der Einwohner durch Wanderungsgewinne etwa konstant gehalten werden konnte.

Einwohner und Wanderungsstatistik Ortsteil Schöllkrippen 2002 – 2012

Jahr	Zuzüge	Wegzüge	Saldo Wanderung	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Saldo gesamt	Einwohnerzahl
2002	155	156	- 1	30	24	+ 6	+ 5	2.325
2003	189	167	+ 22	21	16	+ 5	+ 27	2.352
2004	143	153	- 10	20	15	+ 5	- 5	2.347
2005	157	147	+ 10	18	18	0	+ 10	2.357
2006	163	184	- 21	17	16	+ 1	- 20	2.337
2007	163	168	- 5	20	21	- 1	- 6	2.331
2008	157	165	- 8	28	18	+ 10	+ 2	2.333
2009	205	185	+ 20	11	34	- 23	- 3	2.330
2010	200	178	+ 22	21	33	- 12	+ 10	2.340
2011	189	165	+ 24	25	27	- 2	+ 22	2.362
2012	243	220	+ 23	22	41	- 19	+ 4	2.366

Seit 2010 führen die Wanderungsgewinne trotz der negativen Bilanz der natürlichen Entwicklung – Geburten – und Sterbefälle – zu einem geringen Anstieg der Einwohnerzahl. Einen Anteil daran hat das Bauplatzangebot des Marktes.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken hält an. Die gemeindeeigenen Grundstücke sind jedoch vergeben. In dem Baugebiet „Kestäcker/Geubelsäcker“ stehen keine freien Bauplätze mehr zur Verfügung.

Dem Markt Schöllkrippen ist es gelungen, Grundstücke östlich der Keilrainstraße zu erwerben. Durch die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes soll wieder ein Angebot für Bauwillige, besonders für junge Familien, geschaffen werden.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Änderung 4 mit den Änderungen 5 – 9. Das Plangebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.
2. Der Beschluss des Marktgemeinderates am 30.07.2013 zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Keilrain“.

C. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND BESCHAFFENHEIT DES PLAN- GEBIETES

1. Lage

Das Plangebiet liegt an dem nordöstlichen Bebauungsrand des Marktes Schöllkriepen, nordwestlich der Laudembacher Straße/Staatsstraße 2305 und östlich der Keilrainstraße. Es grenzt im Westen und Norden an Wohnbebauung und im Osten und Süden an Grünland.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 3590/1, 3591, 3594, 3595, 3596/1 und 3598 und Teilflächen der Flurnummer 3621 und der Keilrainstraße Flurnummer 3620.

Die Gebietsgröße beträgt 10.807 m²

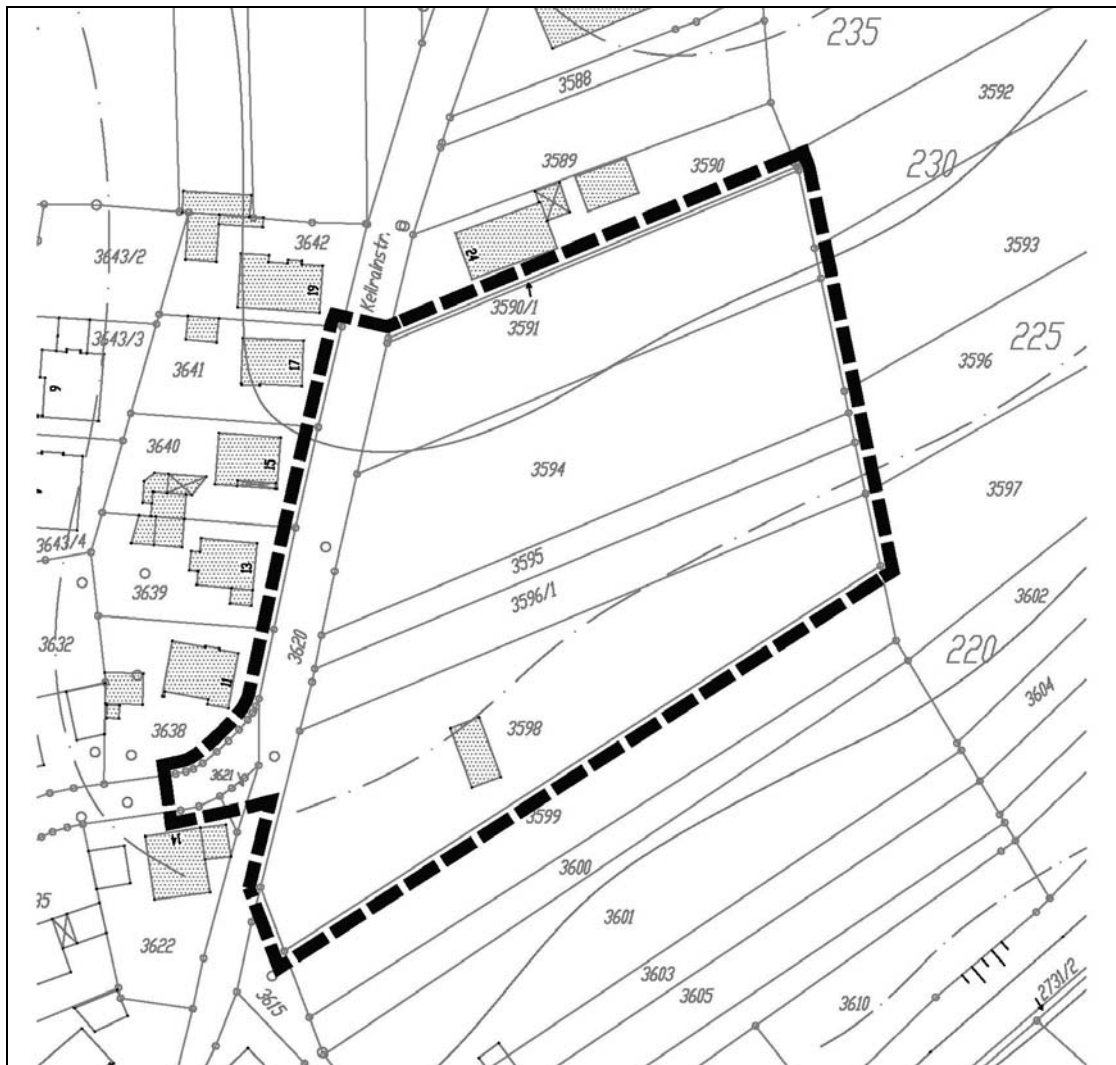


Abbildung 1 Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3. Beschaffenheit

Der Planungsbereich ist ein Südosthang mit etwa 10 % Neigung.
Höhenlage von 220 m über NN bis 235 m über NN.

Das Gebiet besteht überwiegend aus Grünland, das auch als Pferdekoppel genutzt wird. Prägend ist ein alter Birnbaum an der Keilrainstraße und der Graben am östlichen Straßenrand.

An der Keilrainstraße befindet sich ein Bildstock.

D. ZIELE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit dem geplanten Baugebiet wird eine neue Wohnbaufläche an ein bestehendes Wohngebiet angegliedert. Damit können vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser genutzt und der Erschließungsaufwand gering gehalten werden.

Die Schaffung von Baugrundstücken, die im Eigentum des Marktes sind, und an Bauwillige vergeben werden können, ist ein Ziel der Planung.

Die Ausweisung wird auf eine ca. 0,98 ha große Fläche begrenzt und eine Einheit gebildet, die eine überschaubare Gliederung und angemessene bauliche Weiterentwicklung ermöglicht. Die innerörtliche Entwicklung wird nicht außer Acht gelassen.

Der Hang wird parallel zu dem Verlauf der Höhenlinien erschlossen und die Gebäudestellung entspricht mit nach Süden ausgerichteten Dachflächen den Anforderungen für die Nutzung von Solarenergie. Der Einsatz von erneuerbaren Energien wie Solarenergie und Geothermie wird empfohlen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird berücksichtigt.

Der Graben entlang der Keilrainfläche bleibt als Grünfläche erhalten, ebenso der Birnbaum.

E. NUTZUNG UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

WA – Allgemeines Wohngebiet	7.826 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.525 m ²
Öffentliche Grünfläche (einschließlich Zufahrten)	<u>456 m²</u>
	10.807 m ²

F. ENTWURFSPLANUNG

F.1 Bebauung und Grünflächen

Das geplante Baugebiet wird an die bestehende Wohnbebauung, die westlich der Keilrainstraße liegt, angeschlossen und bildet den neuen Siedlungsrand.

Die Flächengröße für das neue Wohngebiet orientiert sich an dem Bedarf und der Nachfrage nach Bauflächen in der Marktgemeinde. Der Hortung von Baugrundstücken wird entgegengewirkt durch ein Baugebot innerhalb 5 Jahren für gemeindeeigene Grundstücke.

Der Planentwurf sieht die Ausweisung eines Wohngebietes vor, das sich in Art der baulichen Nutzung und Bauweise an dem benachbarten Gebiet orientiert. Die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern folgt dem Höhenverlauf des Hanges. Die Grundstücke haben eine Größe zwischen 330 m² und 580 m².

Die begrünte Grabenfläche bleibt als Gliederungselement und landschaftsgerechte Begrünung des Straßenseitenraumes erhalten und hat eine wesentliche Gestaltungsfunktion.

F.2 Erschließung

Die äußere Erschließung liegt mit der Keilrainstraße fest. Das Baugebiet ist über die Keilrainstraße an die Laudenbacher Straße/Staatsstraße 2305 (Kleinkahl – Schöllkrippen – Schimborn) angebunden.

Abgehend vom Straßenbogen der Keilrainstraße wird eine neue Erschließungsstraße nach Osten geführt mit einer Gesamtbreite von 8,50 m. Sie ist mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn und beidseitigem 1,50 m breiten Gehweg geplant. Eine 5,50 m breite Stichstraße verläuft im östlichen Teil des Gebietes nach Norden. Die Weiterführung und der nördliche Anschluss an die Keilrainstraße ist vorgesehen, so dass zukünftig eine Umfahrt statt einer Wendemöglichkeit entsteht. Die Führung der Straßen berücksichtigt die Erschließungsanschlüsse für die Erweiterung des Gebietes im Rahmen der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Das geplante Baugebiet ist mit dem in ca. 600 m liegenden Bahnhof für die Kahlgrundbahn und den Bus-Anschlüssen der Linien 20, 22, 25, 27, 28 und 30 mit den Haltestellen an dem Bahnhof an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

F.3 Technische Infrastruktur

a. Trink- und Löschwasser

Im Zuge der Erschließung des geplanten Wohngebietes ist ein Anschluss einer Trinkwasserleitung an die bestehende DN 150 – Leitung in der Keilrainstraße vorgesehen. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage wird die erforderliche Löschwassermenge berücksichtigt sowie die Anzahl der notwendigen Hydranten.

b. Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerungskonzeption umfasst nur den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Keilrain“. Für eine künftige Erweiterung des Baugebietes ist eine davon unabhängige Entwässerungsplanung zu entwickeln mit einer eigenen Rückhalteanlage und Ableitung über die Laudenbacher Straße.

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss der Schmutz- und Regenwasserkanalisation in die bestehenden Kanäle in der unteren Keilrainstraße führt über den sogenannten „Hohlweg“. Bevor mit den Verlegungsarbeiten im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 3619, Keilrainstraße 8, begonnen wird, ist die Bodenbeschaffenheit zu prüfen.

Das Plangebiet ist im Kanalisationsentwurf von 1976 des Ingenieurbüros Richard Breitenbach und in der Überrechnung des Gesamtspeichervolumens im Einzugsgebiet der Kläranlage Kahlgrund von 1995 des Ingenieurbüros Häfner/Oefner als Trennsystem enthalten. Ebenso ist es in der Überrechnung des Gesamtspeichervolumens letztlich vom Januar 2012 des Ingenieurbüros Wilz als Prognosegebiet im Trennsystem enthalten. Die Einleitung des Schmutzwassers erfolgt direkt in den Sammler V1. Die Mischwasserbehandlung erfolgt im Stauraumkanal FK 56. Das Gesamtspeichervolumen des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Kahlgrund (ZAK) wird neu überrechnet. Das Ergebnis der Überrechnung liegt noch nicht vor. Eine Aussage, inwieweit die Mischwasserbehandlung im bestehenden SRK FK 56 bei Anschluss des Gebietes ausreichend ist, kann derzeit noch nicht getroffen werden.

Vor einer Bebauung ist die siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung sicherzustellen mit Beachtung der Regeln der Technik für die Mischwasserbehandlung in Abstimmung mit dem ZAK.

Das anfallende Niederschlagswasser wird getrennt vom häuslichen Schmutzwasser abgeführt und in die Kahl eingeleitet. Der Nachweis einer erlaubnispflichtigen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in die Kahl als oberirdisches Gewässer erfolgt anhand des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

Die Regenwassermengen werden über eine eigene Rückhalteanlage in Form eines Stauraumkanals SRK in DN 1000 mit einer Gesamtlänge von 30 m gedrosselt zur Trennkanalisation in der unteren Keilrainstraße abgeleitet. Die Einleitung der Regenwassermengen in die Kahl erfolgt über die dort bestehende Regenwasserkanalisation. Der Stauraumkanal liegt am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches mit der Absicherung über eine Grunddienstbarkeit.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Dachdeckungen mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei nicht zulässig sind.

Straßenseitengraben

Der östlich der Keilrainstraße verlaufende Straßenseitengraben mündet in Höhe der Fl.Nr. 3596/1 in einen Schacht. Das in dem Graben anfallende Wasser wird von dem Schacht über einen Oberflächenwasserkanal von der Keilrainstraße in den Gartenweg bis zum Westernbach geleitet. Bei der Ausführung der beiden geplanten Überfahrten ist ein ausreichender Durchlass zu berücksichtigen, um eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.

c. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt aus der vorhandenen Station Schöllkrippen 3. Hierzu werden über die Flurnummer 3620 („Hohlweg“) neue Niederspannungskabelleitungen in das Plangebiet verlegt.

d. Gasversorgung

Beteiligung der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe.

e. Abfallbeseitigung

Landkreis Aschaffenburg.

G. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die geplante bauliche Nutzung entspricht der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und ist somit aus diesem entwickelt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 bis 21 a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,35 und der Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8 werden die zulässigen Obergrenzen für „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten.

Die Reduzierung der möglichen Ausnutzung bewirkt eine geringere städtebauliche Dichte und bestimmt das Erscheinungsbild. Die Versiegelung wird verringert und somit die Zielsetzung, das neue Baugebiet locker zu strukturieren und großzügig zu durchgrünen, unterstützt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen, Dachform und Dachneigung

Die bestehende Bebauung an der Keilrainstraße sind eingeschossige Gebäude mit Sockel und Steildach.

Aufgrund der Topographie mit einer Geländeneigung von ca. 10 % wird ein Hanghaus festgesetzt.

Bauform: I + S + D = 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°.

Wandhöhe bergseits bis 4,0 m über natürlichem Gelände, talseits bis 7,0 m über natürlichem Gelände.

2.3 Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel, Krüppelwalm

Dachgauben

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°, bei Schleppgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Trauflänge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

Quer- Zwerchgiebel

Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Firsthöhe muss mind. 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
2. Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

Krüppelwalm

sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.

2.4 Geländeänderungen

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 1,20 m Höhe über natürlichem Gelände zulässig.

Die Notwendigkeit höherer Stützmauern als 1,20 m ist im Bauantrag nachzuweisen. Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen.

3. Bauweise und überbaubare Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Wohngebiet eine offene Bauweise fest, es entstehen Grundstücksgrößen zwischen 332 m² und 582 m². Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Je Wohnung ist eine Grundstücksgröße von 175 m² nachzuweisen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgelegt.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Garagen und Stellplätze

1. Je Wohneinheit sind mind. 2 Garagen/Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen.
Je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zu 60 % verwendet werden (siehe Festsetzungen Grünordnungsplan).
3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.

Garagen und Carports (offene Garagen)

1. Garagen und Carports sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie:
Garagen mind. 5,0 m, Carports mind. 3,0 m.
6. Ausnahmeregelung für die Talseite:
Wandhöhe bis 5,0 m je nach Gelände.

Nebenanlagen

Nach § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

5. Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innere Erschließungsstraße schließt im Südwesten an den Straßenbogen der Keilrainstraße an, über die das Baugebiet an die Hauptverkehrsstraße, die Staatsstraße 2305/Laudenbacher Straße, angebunden ist.

An der geplanten Straße, die in West-Ost-Richtung verläuft, sind für den ruhenden Verkehr 5 öffentliche Stellplätze angeordnet. Die Stellplatzfläche ist durch einen öffentlichen Grünbereich von den Baugrundstücken abgeschirmt.

6. Versorgungsleitungen und Flächen für Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Die geplanten Leitungstrassen für Wasser und Abwasser sind in dem Bebauungsplan dargestellt. Die Rückhalteanlage wird am südwestlichen Rand in Form eines Stauraumkanals SRK in DN 1000 realisiert und wird durch eine Grunddienstbarkeit gesichert sowie auch die Trasse für die Schmutzwasserkanalisation. Sämtliche Grundstücke werden an die Kanäle in den neuen Erschließungsstraßen bzw. über Stichkanäle angeschlossen.

Die Versorgungsleitungen – rückwärtige Stichkanäle – für die Grundstücke direkt an der bestehenden Keilrainstraße führen nicht über Flächen, die im Eigentum der Gemeinde oder des Versorgungsträgers sind. Hier werden wie auch auf dem südwestlichen Grundstück mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen getroffen, die einen Ausgleich des Eingriffs sicherstellen. Entlang der Keilrainstraße bleibt der Graben als öffentlicher Grünstreifen mit dem Birnbaum als gliederndes und prägendes Element zwischen Verkehrsfläche und Baufläche erhalten.

Sonstige Planzeichen

Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartenbreite).

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

Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Orts- und Landschaftsbild in der Hanglage zu erhalten.

Dacheindeckung

Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz

Bildstock um 1840 an der Keilrainstraße Fl.Nr. 3620.

IV. Festsetzungen Grünordnungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Freiflächengestaltung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen.

Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze.

Stellflächen und Zufahrten

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung der Befestigung in wasserdurchlässigem Aufbau; beispielsweise mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigten Fahrspuren.

Einfriedungen

Einfriedungshöhe bis 1,3 m, davon sind Sockelmauer bis 0,4 m Höhe zulässig. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP

Die artenschutzrechtliche Untersuchung der Planungsgruppe Natur & Umwelt, Frankfurt a. Main, vom 02.09.2013 ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Maßnahmen zur Vermeidung:

- Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG
Baumhöhlen sind vor der Rodung zu kontrollieren und zu verstopfen. Befinden sich Fledermäuse in einer Höhle, sind die Verstopfung und die Rodung zu verschieben, bis sie die Höhle verlassen haben.
Im Geltungsbereich oder in der näheren Umgebung sind vier Fledermauskästen aufzuhängen.
- Rodungszeitraum
Baumfällungen und Gehölzrodungen sind ausschließlich in dem Zeitraum vom 01.10 bis 28.02. zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Vorhandener Gehölzbestand

Birnbaum, der zu erhalten ist.

Pflanzgebot Hausbaum

Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

Lockere Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft (Ortsrandeingrünung). Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

Pflanzgebot Einzelbäume im Straßenraum

Anpflanzung von Straßenbäumen auf öffentlichem Grund. Zu verwenden sind hochstämmige Laubbäume mit 16 – 18 cm Stammumfang.

Baumpflanzungen in der Nähe von Telekommunikations- und Versorgungsanlagen

Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsfläche beträgt 5.190 m².

Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

- A. Grundstück Fl.Nr. 1431/5, Gesamtfläche: 3.900 m² (davon 1.910 m² für B-Plan „An der Hohle“)
Teilfläche 1.990 m²

Maßnahmen:

1. Anlage einer Vogelschutzhecke in einer Breite von 5,0 m aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Pflanzgröße sollte bei baumartigen Gehölzen 2 x verpflanzte Heister, Höhe 150/200 cm, bei Sträuchern 2 x verpflanzte Heister, Höhe 60/100 cm nicht unterschreiten. Die Gehölze sind vor Wildverbiss zu schützen (Zaun zur landwirtschaftlichen Fläche). Folgende Arten werden empfohlen: Feldahorn, Hainbuche, Traubenkirsche, Winterlinde, Hartriegel, Hasel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball, Heckenrose, Schlehe.
2. Anlage einer Obstbaumreihe (ca. 8 Bäume). Folgende Arten werden empfohlen: Bohnapfel, Brettacker, Danziger Krautapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Lohrer Rambour, Schöner von Boskoop: Gute Luise, Mollebusch, Gellerts Butterbirne; Bühler Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge; Speierling; Schwarze Knorpelkirsche etc.

Pflegemaßnahmen:

Die Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen, fachgerecht zu schneiden, zu pflegen und gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Wiese ist mit autochthonem Saatgut anzulegen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren (erster Mahdzeitpunkt nicht vor dem 15.06.).

3. Extensives artenreiches Grünland (ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel)
- B. Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 315, 704 und 706 in der Gemarkung Schnepfenbach.

Fläche ca. 3.380 m²

Maßnahme:

Baumallee an dem Feldweg mit Seitengraben von der Taunusstraße in Richtung des Hundeplatzes Krombach.

Anlage eines Wiesenstreifens mit Wildobstbaumgehölzen, ein Pflanzabstand zu den benachbarten Ackerflächen von 4,00 m ist einzuhalten.

Folgende Arten werden empfohlen:

Wildkirsche, Wildbirne, Wildapfel, Wildpflaume, Walnuss, Eberesche und Speierling.

Pflegemaßnahmen:

Der Wiesenstreifen ist einmal jährlich nach dem 15.08. zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Gehölze

Pflanzbeispiele für große Bäume (Hausbäume, Grünflächen)

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Birke (*Betula pendula*).

Pflanzbeispiele für kleinere Bäume (Hausbaum, Pflanzung im Straßenraum)

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstbäume.

Pflanzbeispiele für Sträucher:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Bergjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Salweide (*Salix caprea*), Heckenrose (*Rosa canina*), Liguster ungeschnitten (*Ligustrum vulgare*).

Beispiele für Kletterpflanzen:

Efeu (*Hedera helix*), Knöterich (*Polygonum aubertii*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*, 'Engelmanii'), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).

Nadelgehölze

Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20 % zu beschränken.

V. HINWEISE

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.

Vorgeschlagene Garagenstandorte

Abstandsregelung

Nach Artikel 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO)

Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der neuesten Fassung maßgebend.

Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt

Allgemeines Wohngebiet – WA – tags 55 dB, nachts 45/40 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

Böschungen

Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.

Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

Bodenfunde und Denkmalschutz

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Bergbau und Baugruben

Beim Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und bei auftretenden Hinweisen auf alten Bergbau das Bergamt Nordbayern zu informieren.

Schichten- und Hangdruckwasser

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

Oberflächenwasser

Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

Zisternen

Empfehlung, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen aufzufangen und zur Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser zu verwenden.

Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser

Unter Einhaltung der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wasserrechtlich erlaubnisfrei.

Regenerative Energien

Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarenergie, Erdwärme).

Nutzungsschablone

Die Darstellung der Werte über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise erfolgt in einer Nutzungsschablone.

VI. BESTANDSANGABEN

Bestehende Grundstücksgrenze

Flurstücksnummern

Höhenlinie

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Bäume

H. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Planungsgruppe Natur & Umwelt, Frankfurt a. Main – PGNU - , vom 02. Sept. 2013 ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Bei der Begehung des Plangebietes am 12. August 2013 wurden alle artenschutzrechtlich relevanten Strukturen erfasst und fotografisch dokumentiert. Das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten wurde notiert.

Gutachterliches Fazit:

Es werden die im § 44 BNatSchG benannten Schädigungs- und Störungsverbote nicht erfüllt, sofern die im Folgenden benannten Konflikt vermeidenden Maßnahmen erfolgreich umgesetzt werden. Erfolgt eine entsprechende Umsetzung, so ist eine Ausnahmeregelung nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich.

- Baumhöhlen sind vor der Rodung zu kontrollieren und zu verstopfen. Befinden sich Fledermäuse in einer Höhle, sind die Verstopfung und die Rodung zu verschieben, bis sie die Höhle verlassen haben. Durch die Rodung in der gemäß § 39 (5) BNatSchG für Gehölze außerhalb des Waldes vorgeschriebenen Zeit vom 01.10 bis 28.02. kann das Risiko für Fledermäuse zusätzlich verringert werden, da dann die Fortpflanzungszeit vorüber ist bzw. die meisten Arten sich in ihren Winterquartieren außerhalb des Eingriffsbereichs befinden. Um letztlich sicher zu stellen, dass kein Defizit an Fortpflanzungs- und Ruhestätten entstehen wird, sind vier Fledermauskästen im Geltungsbereich oder in der näheren Umgebung aufzuhängen.
- Durch die Rodung in dem Zeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG) vom 01.10. bis 28.02. können Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern vermieden werden. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen.

I. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Erforderlich ist ein Ausgleich nach der Eingriffsregelung.

Bei dem Plangebiet für die Wohnbebauung handelt es sich um ein Grünland, das als Pferdekoppel genutzt wird.

Eingriffsbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	7.826 m ²
Verkehrsfläche einschl. privater Zufahrten	<u>2.555 m²</u> 10.381 m ²

Die vom geplanten Eingriff betroffene Fläche wird der Kategorie II – Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – zugeordnet.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,35 ergibt die Einstufung in das Gebiet Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Es wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Kompensationsfaktor von 0,5 festgelegt.

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche: $10.381 \text{ m}^2 \times 0,5 = 5.190 \text{ m}^2$

Die erforderliche Größe der Ausgleichsfläche beträgt 5.190 m^2

In dem Planungsgebiet stehen keine geeigneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung, so dass die entstehenden Eingriffe außerhalb ausgeglichen werden müssen.

Dem Bebauungsplan wird eine 1.990 m² große Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1431/5 an dem Schmerhohleweg in der Nähe der Sport- und Freizeitanlagen als Ausgleichsfläche zugeordnet. Von der Gesamtfläche, die 3.900 m² beträgt, wurden 1.910 m² als Ausgleichsfläche für das geplante Wohngebiet „An der Hohle“ eingebracht.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Entwicklung eines extensiven artenreichen Grünlandes, die Anlage einer Vogelschutzhecke und eine Obstbaumreihe vorgesehen.

Für das verbleibende Defizit von 3.200 m² wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Fläche entlang des Flurweges von der Taunusstraße in dem Ortsteil Schnepfenbach in Richtung des Hundeplatzes in Krombach festgelegt.

Neben dem 3,00 m breiten Flurweg mit angrenzendem ca. 4,00 m breiten Seitengraben ist die Anlage einer Baumallee aus Wildobstbaumgehölzen mit einem Wiesenstreifen vorgesehen. Einzuhalten ist ein Pflanzabstand von 4,00 m zu den landwirtschaftlichen Flächen.

Die Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 315, 704 und 706 haben eine Gesamtgröße von ca. 3.380 m².

Grundstücke, die nicht im Besitz der Marktgemeinde sind, müssen im Grundbuch dienstlich gesichert werden. Die Grundbucheinträge sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

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

J. IMMISSIONSSCHUTZ

Staatsstraße 2305

Berechnung des Beurteilungspegels nach DIN 18005

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	Staatsstraße 2305	
		tags	nachts
1	Zählstelle	58219401	
2	DTV 2010 Kfz/24h	3823	
3	DTV 2010 Kfz/h	222	34
4	LKW-Anteil p %	3,3	4,2
5	$M_{2025} = DTV_{2010} \times 1,11$ Kfz/h	246	38
6	L_{m25} dB	62,25	54,38
7	$\Delta L_{Stg} = < 5\%$ dB	0	
8	ΔL_{StrO} Asphaltbeton dB	- 0,5	
9	ΔL_v 50 km dB	- 5,21	- 5,02
10	ΔL_K dB	0	
11	$L_{W'}$ dB	56,54	48,86

Baugrenze 85 m zur Laudenbacher Straße

12	ΔL_s 85 m dB	- 7,20	
		49,34	41,66

Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 beträgt für Allgemeines Wohngebiet 55 dB tags 45/40 dB nachts
Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeidlärm, der höhere für Verkehrslärm.

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden in dem geplanten Wohngebiet nicht überschritten.

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

K. BODENORDNUNG

Die Grundstücke des Baugebietes befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde.
Die Neuvermessung erfolgt auf der Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

L. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

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

Das Plangebiet liegt an dem nordöstlichen Bebauungsrand des Marktes Schöllkrippen nordwestlich der Laudenbacher Straße/Staatsstraße 2305 und östlich der Keilrainstraße. Es grenzt im Westen und Norden an Wohnbebauung und im Osten und Süden an Grünland.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 3590/1, 3591, 3594, 3595, 3596/1 und 3598 und Teilflächen der Flurnummer 3621 und der Keilrainstraße Flurnummer 3620.

Die Gebietsgröße beträgt 10.807 m².

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Keilrain“ erfolgt, um eine angemessene bauliche Weiterentwicklung der Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan sieht vor, ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit 16 Bauplätzen zu errichten. Zur Erschließung ist eine Stichstraße von der Keilrainstraße vorgesehen.

Mit dem geplanten Baugebiet wird eine neue Wohnbaufläche an ein bestehendes Wohngebiet angegliedert. Damit können vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser genutzt und der Erschließungsaufwand gering gehalten werden.

Die Schaffung von Baugrundstücken, die im Eigentum des Marktes sind, und an Bauwillige vergeben werden können, ist ein Ziel der Planung.

1.2 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachplanungen

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Schöllkrippen ist das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

2. Auswirkungsprognose

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Umweltmerkmale und derzeitiger Umweltzustand

Der Planungsbereich ist ein Südosthang mit etwa 10 % Neigung.

Das Gebiet besteht überwiegend aus Grünland, das auch als Pferdekoppel genutzt wird. Prägend ist ein alter Birnbaum an der Keilrainstraße und der Graben am östlichen Straßenrand.

Im Vergleich zur heutigen Nutzung des Gebietes treten durch das Vorhaben Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden nachfolgend erläutert.

a. Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird von dem Planungsvorhaben und dem daraus resultierenden Zufahrtsverkehr nur gering berührt. Da es sich mit 16 Bauplätzen um ein relativ kleines Baugebiet handelt, ist kein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten.

b. Schutzgut Arten und Lebensräume

Das geplante Wohnbaugebiet schließt an vorhandene Bauflächen an, so dass sich die potenziell zu erwartenden Tierarten – Vögel, Fledermäuse – an den Eingriff anpassen. In der Umgebung bietet sich ausreichend Ersatzlebensraum.

c. Schutzgut Boden und Wasser

Durch die Erschließung und Bebauung wird der Boden versiegelt oder wesentlich intensiver genutzt und der Versickerung entzogen.

d. Schutzgut Klima und Luft

Auf offenen Flächen entsteht nachts Kaltluft, die dem Geländere relief folgend abfließt. Der Verlust der Grünfläche hat somit in geringem Maße Auswirkungen auf die Frischluftversorgung der Siedlungsflächen.

e. Schutzgut Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild ist betroffen, da sich das Baugebiet an einem Hang befindet und somit einsehbar ist.

f. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

An der Keilrainstraße steht in der Grünfläche ein Bildstock.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Mit der Realisierung der vorgesehenen Bebauung tritt aufgrund der Flächenversiegelung eine Beeinträchtigung der zuvor genannten Schutzgüter ein. So gehen Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

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

a. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Für die Tierwelt werden als Ergebnis der saP folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen oder Schädigungen vorgenommen:

- Rodungszeitraum
Baumfällungen und Gehölzrodungen sind ausschließlich in dem Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG
Baumhöhlen sind vor der Rodung zu kontrollieren und zu verstopfen. Befinden sich Fledermäuse in einer Höhle, sind die Verstopfung und die Rodung zu verschieben, bis sie die Höhle verlassen haben.
Im Geltungsbereich oder in der näheren Umgebung sind vier Fledermauskästen aufzuhängen.

b. Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff in Natur und Haushalt wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Mit der Entwicklung eines extensiven artenreichen Grünlandes, Anlage einer Vogelschutzhecke und einer Obstbaumreihe an dem Schmerhohleweg sowie der Pflanzung von Wildobstbaumgehölzen als Baumallee in Schnepfenbach ist der Ausgleichsbedarf von 5.190 m² erbracht.

- c. Die Grundflächenzahl wird auf 0,35 festgesetzt und somit der Versiegelungsgrad reduziert.
- d. Die Befestigung von Stellplatzflächen ist nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig (Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, lediglich befestigte Fahrspuren).
- e. Das Niederschlagswasser wird separat in einem Trennsystem erfasst und in die Kahl abgeleitet.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die beplante Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt und schließt an die vorhandene Bebauung an. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde. Standortalternativen werden nicht betrachtet.

5. Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Das Monitoringkonzept i. S. des § 4c BauGB wird im Zuständigkeitsbereich der Marktgemeinde Schöllkrippen als Träger der Planungshoheit erarbeitet. Danach überwacht die Marktgemeinde die erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung in der Durchführungsphase, um ggf. frühzeitig geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen.

6. Zusammenfassung

An dem nordöstlichen Ortsrand von Schöllkrippen sollen die bestehenden Wohnbauflächen erweitert werden.

Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorliegenden Planung betreffen vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser.

Minderungen der Eingriffsschwere erfolgen durch Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan und durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

VERFAHREN

- I. 30.07.2013
Der Marktgemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Keilrain“.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates ist Anlage 1 der Begründung.
- II. 10.09.2013
Der Marktgemeinderat billigt den Planentwurf in der Fassung vom 21.08.2013.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates ist Anlage 3 der Begründung.
- III. 28.11.2013 bis 30.12.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.
- IV. 14.01.2014
Der Marktgemeinderat behandelt die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und fasst Beschlüsse.
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind durchzuführen.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates ist Anlage 5 der Begründung.
- V. 13.06.2014 bis 14.07.2014
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.
- VI. 29.07.2014
Der Marktgemeinderat prüft die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und fasst Beschlüsse.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird unter Berücksichtigung der gefassten Beschlüsse in der Fassung vom 28.07.2014 als Satzung beschlossen.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates ist Anlage 6 der Begründung.

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

Aschaffenburg, 11.11.2013
ergänzt, 22.05.2014
ergänzt, 30.07.2014

Schöllkrippen,

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 30.07.2013

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 4

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Keilrain" - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Ausweisung eines Baugebiets im Bereich des Keilrains steht aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan des Marktes Schöllkrippen schon seit langer Zeit zur Diskussion. In der Vergangenheit ist die Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans zumeist an Grundstücksverhandlungen gescheitert.

Aktuell konnte der Markt Schöllkrippen nach diversen Gesprächen mit den Grundstückseigentümern eine Einigung zum Kauf der Grundstücke erzielen. Somit kann im Bereich westlich der Keilrainstraße eine ca. 1 ha große bebaubare Fläche ausgewiesen werden. Das neue Baugebiet soll dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets entsprechen.

Da bereits ein Vorentwurf zum Bebauungsplan des Bauateliers Schöffner vorliegt, der auch bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Kreisbaumeisterin besprochen wurde, bietet es sich an, die Planung auch weiterhin beim Bauatelier Schöffner zu belassen.

Zum vorliegenden Planentwurf werden seitens des Gemeinderats noch folgende Anregungen vorgebracht:

Von Seiten des Gemeinderatsmitglieds Schultes wird bezüglich der Grünfläche entlang der Keilrainstraße angefragt, ob diese beitragsrechtliche Auswirkungen auf die bestehenden Anwohner hat. Diese Frage verneint der Bürgermeister und erklärt ausdrücklich, dass die Grundstückseigentümer der derzeit bebauten Grundstücke an der Keilrainstraße keine zusätzlichen Beitragszahlungen leisten müssten.

Der Verbindungsweg zwischen dem neuen Baugebiet und der Keilrainstraße soll laut Aussage des Gemeinderatsmitglieds Roth-Oberlies im Zuge der Baugebietsausweisung als Fußweg neu hergestellt werden.

Bezüglich der geplanten Baumpflanzungen entlang des Flutgrabens gibt Gemeinderat Marek zur Bedenken, dass diese nicht zweckmäßig und der Pflanzabstand zum Graben zu eng sei. Beim Mulchen würden die Bäume, bzw. das Wurzelwerk, zwangsläufig beschädigt werden. Hierzu soll mit der Unteren Naturschutzbehörde nochmals Rücksprache gehalten werden.

Gemeinderatsmitglied Elsässer beurteilt im Anschluss die geplante Mittelinsel als überdimensioniert. In diesem Zusammenhang werden im Gemeinderat auch die Zufahrten zu den Grundstücken entlang des Flutgrabens diskutiert. Um diese wegfällen lassen zu können berät man die Planung einer zusätzlichen Stichstraße mit der die Grundstücke über die neue Straße erschlossen werden können. Letztendlich möchte man sich diese Variante noch offen halten. Jedoch muss dabei noch geklärt werden, wie eine zukünftige Beitragsbelastung, einerseits bei Beibehaltung der Zufahrten über den Flutgraben und andererseits bei dem Bau einer Stichstraße, sich auf die Grundstückseigentümer auswirken könnte. Beide Szenarien sollen durch das Beitragsamt entsprechend geprüft werden.

Darüber hinaus wird seitens des Bauateliers Schöffner im Planvorentwurf angeregt, dass die Grundflächenzahl, aufgrund der möglichen Einsparung bei den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, von 0,4 auf 0,35 abgesenkt wird. Diese Möglichkeit will man sich seitens des Gemeinderats offen halten.

Abschließend wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

1. Für das Gebiet östlich der Keilrainstraße, umfassend die Fl.-Nrn. 3590/1, 3591, 3594, 3595, 3598 und der Teilfläche aus Fl.-Nr. 3596, Gemarkung Schöllkrippen, wird ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Am Keilrain“.

2. Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan des Marktes Schöllkrippen soll mit dem Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

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

4. Das Bauatelier Schöffner wird beauftragt einen Planungsentwurf zur Billigung vorzulegen.

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

Abstimmung:

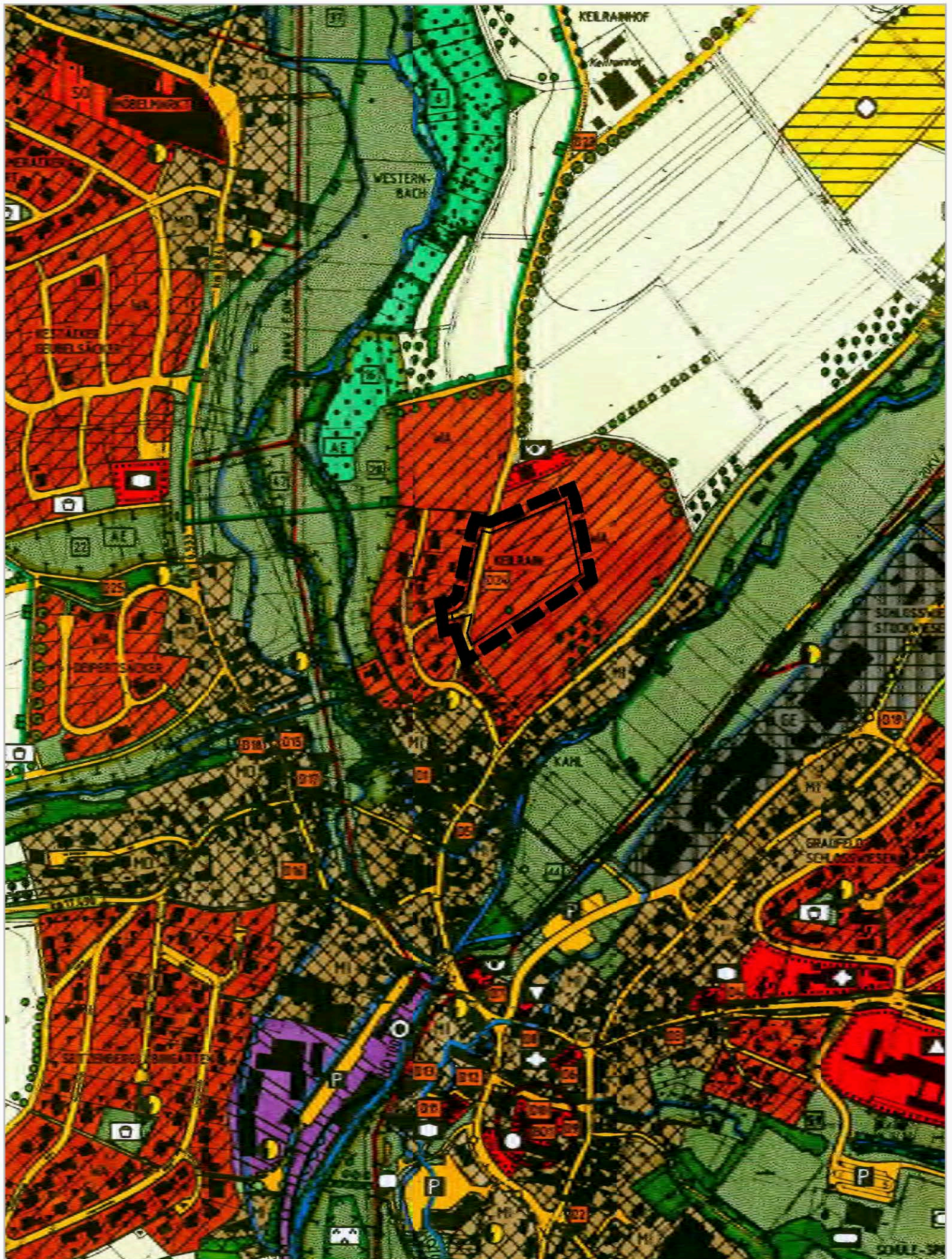
Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 07.08.13



Dedio



Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 10.09.2013

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 5

Bebauungsplan „Am Keilrain“; Billigung des Planentwurfes

Bürgermeister Pistner erläutert den Planentwurf für das Neubaugebiet „Am Keilrain“ in der Fassung vom 21.08.2013. Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass kein Grundstück von mehreren Seiten erschlossen wird.

Zwei Bauplätze welche über die Keilrainstraße erschlossen sind müssen keine Erschließungsgebühren bezahlen. Eine anderweitige Erschließung macht seitens des Beitragsamtes keinen Sinn, da die Kosten für eine zur Erschließung notwendige Stichstraße für die Gemeinde höhere Kosten verursachen und hierdurch auch Flächen verloren gehen. Ein Bauplatz dieser 2 Bauplätze gehört einem Eigentümer der bereits für die Keilrainstraße Erschließungsgebühren gezahlt hat.

Beschluss:

Der vorgelegte Planentwurf für das Neubaugebiet „Am Keilrain“ in der Fassung vom 21.08.2013 wird gebilligt.

Abstimmung:

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

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 26.09.13



Dedio

7 GUTACHTERLICHES FAZIT

Mit dem geplanten Bauvorhaben „Keilrain“ wird in Pferdekoppeln mit einzelnen Gehölzen eingegriffen und ggf. ein älterer Birnbaum und ein Pferdeunterstand beseitigt. Ein Teil der Keilrainstraße gehört ebenfalls zum Geltungsbereich. Die Gehölze sind potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel. Im alten Birnbaum befindet sich eine Baumhöhle, die als Tagesquartier oder Wochenstube für Fledermäuse geeignet ist. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Reptilien, Amphibien, Schmetterlingen oder Libellen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Es werden die im § 44 BNatSchG benannten Schädigungs- und Störungsverbote nicht erfüllt, sofern die im Folgenden benannten Konflikt vermeidenden Maßnahmen erfolgreich umgesetzt werden. Erfolgt eine entsprechende Umsetzung, so ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich.

- Baumhöhlen sind vor der Rodung zu kontrollieren und zu verstopfen. Befinden sich Fledermäuse in einer Höhle, sind die Verstopfung und die Rodung zu verschieben bis sie die Höhle verlassen haben. Durch die Rodung in der gemäß §39 (5) BNatSchG für Gehölze außerhalb des Waldes vorgeschriebenen Zeit vom 1.10. bis 28.2. kann das Risiko für Fledermäuse zusätzlich verringert werden, da dann die Fortpflanzungszeit vorüber ist bzw. die meisten Arten sich in ihren Winterquartieren außerhalb des Eingriffsbereiches befinden. Um letztlich sicher zu stellen, dass kein Defizit an Fortpflanzungs- und Ruhestätten entstehen wird, sind vier Fledermauskästen im Geltungsbereich oder in der näheren Umgebung aufzuhängen.
- Durch die Rodung in dem Zeitraum gemäß §39 (5) BNatSchG vom 1.10. bis 28.2. können Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern vermieden werden. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen.

Wird die benannte Maßnahme umgesetzt, ist auch von keiner Schädigung im Sinne des Umweltschadengesetzes (USchadG) bzw. des § 19 BNatSchG auszugehen. Nach Umweltschadengesetz können für Schäden, die an

- Vogelarten des Anhangs I und Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie und deren Lebensräumen,
- Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie und deren Lebensräumen,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten und
- Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie

verursacht werden, der Eingreifer, die zuständigen Behörden und auch der Gutachter haftbar gemacht werden, sofern sie fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt haben. Arten des Anhangs II und Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten bzw. kommen nicht vor.

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 14.01.2014

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 3

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Keilrain" - Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingereichten Stellungnahmen werden wie folgt beurteilt:

A. BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.) LANDRATSAMT, BAUAUFSICHTSBEHÖRDE/KREISBAUMEISTERIN, 03.12.13 FACHTECHN. STELLUNGNAHME

Aus städtebaulicher Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

1. Der städtebauliche Entwurf wird zur Kenntnis genommen. Gegenüber dem ersten Plan sind kaum Veränderungen zu sehen. Die südliche Randeingrünung des Geltungsbereiches ist nicht vorhanden. Hier würde sich ein öffentlicher Grünstreifen anbieten.

Beurteilung:

Die südlich angrenzenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Marktgemeinde. Angeregt wird bei einer baulichen Entwicklung in Richtung der Laudenbacher Straße einen öffentlichen Grünstreifen in die Planung einzubeziehen und als gliederndes Element aufzunehmen.

2. Mit der Ausweisung des neuen Baugebietes bestehen hinsichtlich des Bedarfs keine Bedenken, da die Marktgemeinde als Eigentümerin der Flächen die Vermarktung in eigener Angelegenheit regeln kann. In den Kernbereichen stehen unterschiedliche Revitalisierungsmaßnahmen zur Vermeidung und Eindämmung des Leerstandes von Altbauten im Rahmen der Städtebauförderung und der Dorferneuerung in den nächsten Jahren an.

Beurteilung: Kenntnisnahme

3. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Grünstreifen mit dem Graben an der vorhandenen Erschließungsstraße bleibt weitgehend erhalten.

Beurteilung: Kenntnisnahme

4. Die geplante Bebauung wird verdichtet und auf dem nach Süden geneigten Hang ausgerichtet. Die Dachneigungen und Formen sind entsprechend der Vorgaben zur Solarnutzung gewählt. Aus städtebaulicher Sicht gebe ich zu bedenken, dass in den letzten Jahren die Bauherren immer wieder „Flachdachgebäude“ wünschten, die in dem Gebiet unzulässig wären.

Beurteilung:

Die angrenzende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit Satteldächern. Im Rahmen der Abwägung ist zu prüfen, ob das „Flachdach“ als Dachform zugelassen wird. Die Bildung eines Staffelgeschosses (Rücksprung mind. 2-seitig) anstelle des Dachgeschosses wird nicht

vorgeschlagen. Durch die größeren Wandhöhen sind Beeinträchtigungen für angrenzende Grundstücke zu erwarten.

Beschluss:

Im Bebauungsplan wird die Dachform für die Wohngebäude in „Satteldach“-Form vermerkt.

Abstimmung:

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

5. Vorteilhaft für die zukünftigen Bauherren wäre es, direkt bei der Bauberatung von der Marktgemeinde die erforderlichen Informationen zu den Festsetzungen im Bebauungsplan (schriftlich) zu erhalten. Befreiungen von den Festsetzungen (z.B. hinsichtlich Dachform oder des Baufensters) wären ausgesprochen kritisch, da sie die Grundzüge der Planung berühren können.

Beurteilung:

Die Anregung wird an die Verwaltung weitergegeben, zukünftigen Bauherren eine schriftliche Information über die Festsetzungen im Bebauungsplan an die Hand zu geben.

6. Hinsichtlich der Wandhöhen sind eindeutige Bezugspunkte zu wählen. So sollte entweder das natürliche Gelände oder ein Bezugspunkt an der Straße gewählt werden. Über Straße oder Gelände ist wenig präzise und führt zu unnötigen Diskussionen.

Beurteilung:

Es wird vorgeschlagen, als unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe die natürliche Geländeoberfläche festzulegen. Die Höhen der geplanten Straßen liegen noch nicht fest.

7. Garagen und Carports sollten innerhalb des Baufensters zulässig sein. Bitte den Begriff Wohngebietsflächen nicht für Baufenster verwenden, dies verwirrt nur.

Beurteilung:

Die Zulässigkeit von Garagen und Carports kann auf die Flächen innerhalb der Baugrenzen begrenzt werden. Die durch die Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen lassen Garagen und Carports unter Einhaltung der erforderlichen Abstände von 5,00 m bzw. 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zu.

8. Wenn im Bebauungsplan für talseitige Garagen eine Wandhöhe bis zu 5,00 m zulässig ist, wäre entweder planungsrechtlich eine zwingende Grenzbebauung oder bauordnungsrechtlich eine Abweichung von der Abstandsflächenübernahme des Nachbarn erforderlich. In diesem Punkt sollte noch einmal genau die Zielsetzung der Festsetzung überprüft werden.

Beurteilung:

Nach Art. 6 Abs. 9 BayBO sind in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, Garagen zulässig mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,0 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9,0 m. Geländebedingte Überschreitungen der Wandhöhe sind talseitig auf der straßenabgewandten Seite zulässig durch die Ausnahmeregelung mit einer Wandhöhe bis zu 5,0 m. Die Festsetzung einer zwingenden Grenzbebauung oder eine Abweichung von der Abstandsflächenregelung nach BayBO ist nicht erforderlich.

**2.) LANDRATSAMT, UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE,
FACHTECHN. STELLUNGNAHME**

20.12.13

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

1. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Baugebiet „Keilrain“ vom 02.09.2013 (PGNU) S. 1-10 ist entsprechend umzusetzen.

Beurteilung:

Beachtung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen.

2. Als Ausgleich für die Versiegelung sind 5.190 m² zu kompensieren. Auf der Fl.Nr. 1431/5 (Teilfläche – 2.090 m²) ist die Entwicklung eines extensiven artenreichen Grünlands, die Anlage einer Vogelschutzhecke und Obstbaumreihe vorgesehen. Somit verbleiben 3.100 m² als Defizit und sind als Nachweis im weiteren Verfahren noch zu erbringen. Eine vorherige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist sinnvoll.

Beurteilung:

Im weiteren Verfahren werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen bestimmt, um den Kompensationsumfang von insgesamt 5.190 m² zu erbringen.

3. Der vorhandene Birnbaum mit seinen Höhlen in der öffentlichen Grünfläche ist zu erhalten.

Beurteilung:

Beachtung. Der Grünordnungsplan beinhaltet die Festsetzung zur Erhaltung des Birnbaumes.

4. Laut saP sind im Geltungsbereich oder in der näheren Umgebung 4 Fledermauskästen aufzuhängen.

Beurteilung: Beachtung und Umsetzung der Maßnahme.

5. Die Stellung weiterer Auflagen bleibt vorbehalten.

Beurteilung: Kenntnisnahme.

3.) LANDRATSAMT, UNTERE IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE, 22.12.13
FACHTECHN. STELLUNGNAHME

In einem Abstand von 85 m zum südlichen Rand des geplanten Wohngebietes verläuft südöstlich davon die St 2305 (Laudenbacher Straße).

Die von der Staatsstraße 2305 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen auf das geplante Wohngebiet überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Bl. 1 nicht, wie der Verkehrslärberechnung im Kap. J. der Begründung zu entnehmen ist. Weitere relevante Immissionen wirken auf den Planbereich nicht ein.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die vorliegende Planung keine Einwände.

Beurteilung: Kenntnisnahme.

4.) LANDRATSAMT, UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE, 05.12.13

Von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde und des Kreisheimatpflegers bestehen keine Bedenken. Festsetzungen bezüglich Dachfarbe sind enthalten. Um Beteiligung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege wird gebeten.

Beurteilung: Das Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt (siehe Verteiler Nr. 12).

5.) LANDRATSAMT, REFERAT WASSER- UND BODENSCHUTZ, 01.01.14

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umweltbericht) nach § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Anmerkungen veranlasst:

Abwasserbeseitigung

Hinsichtlich des Nachweises einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung wird auf die entsprechenden fachlichen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg in der Stellungnahme vom 16.12.2013 verwiesen.

Beurteilung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wurde geprüft und beurteilt, sh. Verteiler Nr. 9. Niederschlagswasserbeseitigung

Nach der Begründung soll anfallendes Niederschlagswasser separat im Trennsystem erfasst und in die Kahl abgeleitet werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in die Kahl einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Die einschlägigen fachlichen Vorgaben (z.B. Merkblatt DWA-M 153) sind zu beachten und zu erfüllen.

Zur genaueren Prüfung ist eine konkrete Entwässerungsplanung bzw. Entwässerungskonzept auszuarbeiten und dem Bebauungsplan zugrunde zu legen.

Beurteilung: Kenntnisnahme

Im weiteren Verfahren wird die Entwässerungsplanung konkreter ausgearbeitet und in dem Bebauungsplan dargelegt.

Das Planungsbüro FKS hat die Stellungnahme am 07.01.2014 erhalten.

6.) LANDRATSAMT, KREISBRANDINSPEKTION

25.11.13

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.

Bei den bauleitplanerischen Überlegungen bestehen bezüglich dem vorgelegten Entwurf keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:

- Die Freiwillige Feuerwehr Schöllkrippen kann den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet gewährleisten. Die Ausrüstung und Organisation der gemeindlichen Feuerwehr ist für die geplante Bebauung ausreichend.
- Die Zufahrtsstraßen müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 to ausgelegt sein. Die Zufahrtsstraßen müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.
- In Abständen von höchstens 100 m muss im Straßenverlauf mindestens eine ausreichende Bewegungsfläche für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges vorhanden sein. Bewegungsflächen sind ausreichend lange und breite Abstellflächen für ein in einen Einsatz eingebundenes Löschfahrzeug. Eine Bewegungsfläche sollte in einem max. Abstand von 50 m von den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten zur Verfügung stehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den vorgesehenen Gebäuden ausnahmslos um Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 handelt und damit ggf. der 2. Rettungsweg mittels tragbarer Leiter der zuständigen Feuerwehr sichergestellt werden kann. Bei Gebäuden mit einer Rettungshöhe von über 8 m wird ggf. der Einsatz einer Drehleiter zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges notwendig, hierzu muss die Zufahrt der Drehleiter bis zu einer objektbezogenen geeigneten Aufstellfläche sichergestellt werden. Hierzu sind dann ggf. auch auf den einzelnen Grundstücken Vorkehrungen zu treffen.
- Für das Baugebiet ist die gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge für die geplante bzw. zugelassene bauliche Nutzung und Gefahr der Brandausbreitung über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.
- Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, zu beachten, insbes. die Arbeitsblätter
W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasser-

versorgung

W 331 – Hydrantenrichtlinie,

W 313 – Richtlinie für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen
in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen

W 311 – Wasserversorgung, Wasserspeicherung, Bau von Wasserbehältern,
Grundlagen und Ausführungsbeispiele

Im Baugebiet sind in ausreichender Zahl genormte Hydranten zur Wasserentnahme durch die Feuerwehr vorzusehen.

Hydranten sind für einen schnellen Feuerwehreinsatz im Straßenverlauf in einem Abstand von max. 80 bis 100 m einzubauen.

Bei den Hydrantenstandorten ist darauf zu achten, dass diese sinnvoll zu den Grundstückszufahrten und Parkplätzen angeordnet werden und die Hydranten in ihrer Benutzbarkeit nicht behindert werden.

Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 und 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle, versehen sind.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite DN 80 eingebaut werden.

Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden.

Das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten sollte 1/3 zu 2/3 sein.

Einzelne Entnahmestelle, die für die Löschwasserversorgung angerechnet werden, müssen mind. 600 l/min Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden abgeben.

- Die öffentliche Trinkwasserversorgung orientiert sich nicht immer am tatsächlichen Löschwasserbedarf. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz ausreichend sichergestellt werden oder orientiert sich die Trinkwasserversorgung am tatsächlichen Trinkwasserbedarf, dann können alternativ zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung auch Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter oder Saugstellen an offenen Gewässern zur Deckung des vollständigen Löschwasserbedarfs im Baugebiet eingeplant werden. Der Deckungsbereich eines solchen Behälters oder einer Saugstelle hat einen Radius von max. 200 m.
Saugstellen an natürlichen offenen Gewässern müssen für die Feuerwehr geeignet sein. Bei der Zufahrt zu und bei der Bewegungsfläche an der Saugstelle sind für die Feuerwehr mind. die Forderungen aus der DIN 14090 zu beachten.
Löschwasserteiche müssen der DIN 14210, Löschwasserbrunnen der DIN 14220 und Löschwasserbehälter der DIN 14230 entsprechen.
- Die vorhandenen Sirenenanlagen zur Alarmierung der Feuerwehr und zur Warnung der Bevölkerung sind für das neue Baugebiet ggf. zu erweitern, wenn die bisherige Beschallung dafür nicht ausreichend ist.
- Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Beurteilung:

Beachtung der genannten Punkte bei der Planung und Ausführung der Erschließungsanlagen für das Baugebiet.

Die Entfernungen der Grundstücke bzw. Schutzobjekte in der öffentlichen Verkehrsfläche betragen jeweils weniger als 50 m, so dass die erforderlichen Bewegungsflächen im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung stehen.

Evtl. erforderliche Aufstellflächen zur Sicherstellung eines 2. Rettungsweges werden bei dem konkreten Vorhaben bestimmt.

Die Stellungnahme wurde am 07.01.2014 dem Planungsbüro FKS zur Beachtung übermittelt.

7.) LANDRATSAMT, ABT. GESUNDHEITSAMT 22.11.13

Keine Einwände.

8.) WASSERWIRTSCHAFTSAMT ASCHAFFENBURG, 16.12.13

1. Wasserversorgung/Trinkwasserschutz

Vom Umgriff des Geltungsbereiches sind amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete für die öffentliche Wasserversorgung nicht betroffen.

Die druck- und mengenmäßige Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist unter Berücksichtigung der geplanten zusätzlichen Bebauung rechtzeitig sicherzustellen.

Beurteilung: Beachtung der Sicherstellung einer ausreichenden Wasserversorgung.

2. Siedlungsentwässerung

- 2.1** Im Kanalisationsentwurf von 1976 des Ing.-Büros Richard Breitenbach und in der Überrechnung des Gesamtspeichervolumens im Einzugsgebiet der Kläranlage Kahlgrund von 1995 des Ing.-Büros Häfner/Oefner ist der Geltungsbereich als Trennsystem enthalten. Ebenso ist es in der Überrechnung des Gesamtspeichervolumens letztlich vom Januar 2012 des Ing.-Büros Wilz als Prognosegebiet im Trennsystem enthalten. Die Einleitung des Schmutzwassers erfolgt direkt in den Sammler V1. Die Mischwasserbehandlung erfolgt im Stauraumkanal FK 56. Aufgrund des neuen Merkblattes 4.4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt wird das Gesamtspeichervolumen des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Kahlgrund (ZAK) neu überrechnet. Inwieweit die Mischwasserbehandlung im bestehenden Stauraumkanal FK 56 bei Anschluss dieses Gebietes ausreichend ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesagt werden. Die Überrechnung soll bis spätestens 30.06.2014 beim Wasserwirtschaftsamt eingereicht werden. Vor einer Bebauung muss die siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung gesichert sein. Dabei hat in Abstimmung mit dem ZAK die Mischwasserbehandlung den Regeln der Technik zu entsprechen. Die Leistungsfähigkeit des Schmutzwasserkanals ist nachzuweisen.

Beurteilung:

Beachtung der Forderung hinsichtlich der Sicherung der siedlungswirtschaftlichen Erschließung und Nachweis der Leistungsfähigkeit der Schmutzwasserkanäle.

- 2.2** Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Niederschlagswasser wird somit getrennt vom häuslichen Schmutzwasser abgeführt. Wie dies konkret erfolgen soll, ist offensichtlich noch offen. Die Niederschlagswasserbeseitigung als Teil der siedlungswasserwirtschaftlichen Erschließung ist sicherzustellen.

Die Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanäle ist nachzuweisen.

Der Nachweis einer erlaubnispflichtigen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Kahl) hat aus fachlicher Sicht anhand des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erfolgen.

Gemäß den Ausführungen in der Begründung wurde eine erste Prüfung nach M 153 mit dem Ergebnis durchgeführt, dass in quantitativer Hinsicht evtl. eine Rückhalteeinrichtung notwendig wird. Diese soll an zentraler Stelle für das geplante Gebiet einschließlich der möglichen Erweiterungsflächen im Hanggelände nördlich der Laudenbacher Straße realisiert werden. Nähere Angaben hierzu fehlen und sind daher zu konkretisieren. Im Plan ist lediglich „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ für Schmutz- und Regenwasserkanal eingezeichnet.

Losgelöst von einer ggf. künftigen Erweiterung des räumlichen Umgriffs des Bebauungsplanes ist für das nun zur Ausweisung anstehende Teilgebiet bereits jetzt zu prüfen und dafür zu sorgen, dass eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung gewährleistet werden kann.

Sofern infolge der zusätzlich geplanten Bebauung evtl. oberflächige Rückhalteeinrichtungen notwendig werden sollten und hierfür zusätzliche gesonderte Flächen benötigt werden, dann sind diese bereits jetzt in ausreichender Größe für das erforderlich notwendige Rückhaltevolumen zu lokalisieren, zu sichern bzw. aus unserer Sicht entsprechend auszuweisen. Nur so ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht gewährleistet, dass auch eine evtl. erforderliche gedrosselte Einleitung auch faktisch erfolgt.

Beurteilung:

Im weiteren Verfahren ist die Niederschlagswasserbeseitigung detaillierter auszuarbeiten, um eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers zu gewährleisten. Nachzuweisen ist die Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanäle.
Evtl. erforderliche Flächen für Rückhalteeinrichtungen sind zu sichern und festzulegen.

3. Oberirdische Gewässer

Klassifizierte oberirdische Gewässer sind vom Geltungsbereich nicht betroffen.

Östlich der Keilrainstraße verläuft lediglich ein bereits vorhandener Straßenseitengraben, der als öffentliche Grünfläche dargestellt ist. Er kommt aus nördlicher Richtung außerhalb des Geltungsbereiches und verläuft nach Süden in den Geltungsbereich hinein, wo er schließlich in Höhe der Fl.Nr. 3596/1 in einen Schacht mündet. Wohin das im Graben offensichtlich gelegentlich anfallende Wasser von dort aus weitergeleitet wird, geht aus der Begründung nicht hervor. Der Graben ist bereits jetzt stellenweise verrohrt.

Bis auf die zwei dargestellten neuen Überfahrten (Zufahrt – 6 m breit, Ausführung?) sind offensichtlich keine Änderungen am bestehenden Graben vorgesehen. Auch wenn der Graben bzw. die Grünfläche im Wesentlichen nur als Bestand in den Bebauungsplan mit aufgenommen wird, so ist zu gewährleisten und in der Praxis darauf zu achten, dass das im Graben abgeleitete Oberflächenwasser jederzeit schadlos abgeführt werden kann.

Beurteilung:

Das im Graben anfallende Wasser wird von dem Schacht über einen Oberflächenwasserkanal von der Keilrainstraße in den Gartenweg bis zum Westernbach geleitet.

Beachtung der schadlosen Abführung des im Graben anfallenden Oberflächenwassers.

Die Ausführung (z.B. Größe des Durchlasses) der beiden geplanten Überfahrten ist festzulegen.

4. Hinweise zur Dacheindeckung und Entwässerung

Die in der Planlegende unter Hinweise getroffenen Formulierung zu den Dacheindeckungen sollte in Verbindung mit dem Punkt „Entwässerung“, evtl. in Abstimmung mit der unteren Wasserrechtsbehörde konkretisiert bzw. aufeinander abgestimmt werden. Im Übrigen setzt eine ausreichende und schadlose Versickerung von Überlaufwasser aus den Zisternen voraus, dass eine Versickerungsfähigkeit grundsätzlich gegeben ist. Inwieweit dies im Vorfeld geprüft wurde, ist hier nicht bekannt.

Beurteilung:

Die Formulierung zu den Punkten „Entwässerung“ und „Dacheindeckung“ wird mit der unteren Wasserrechtsbehörde abgestimmt. Der bisher enthaltene Hinweis in der Planlegende schließt unbeschichtete Flächen mit Kupfer, Zink oder Bleiblech vollkommen aus ohne

Flächenbegrenzung. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV - enthält eine Begrenzung von 50 m² für unbeschichtete Flächen für die erlaubnisfreie Versickerung.

Die Versickerungsfähigkeit wurde bisher noch nicht geprüft. Aufgrund der Hanglage und des zu erwartenden steinigen Untergrundes ist der Boden jedoch als nicht ausreichend durchlässig einzustufen.

5. Ausgleichsfläche

Die geplante Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1431/5 soll im Bereich einer bereits vorhandenen Grünfläche (Wiese) bzw. teilweise landwirtschaftlich genutzte Fläche erfolgen. Wasserwirtschaftliche Belange sind hier nicht betroffen und auch keine Anmerkungen veranlasst.

Beurteilung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wurde dem Planungsbüro FKS zur Beachtung und Prüfung übermittelt.

9.) REGIERUNG VON UFR., WÜRZBURG, 16.12.13
Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung werden keine Einwendungen erhoben.

10.) REGIERUNG VON OBFR., BERGAMT NORDBAYERN, 11.12.13

Es werden derzeit keine vom Bergamt wahrzunehmenden Aufgaben berührt.
Da im Gemeindegebiet früher reger Bergbau auf verschiedene Rohstoffe umging, kann das Vorhandensein hier nichttriskundiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden. Beim Baugrubenaushub sollte deshalb auf Zeichen alten Bergbaus (künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) geachtet werden, um dies bei der Bauausführung berücksichtigen zu können. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist die Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – zu verständigen.

Beurteilung:

Aufnahme eines Hinweises in die Planlegende, dass beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten ist und bei auftretenden Hinweisen das Bergamt Nordbayern zu informieren ist.

11.) BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, G 23 – Bauleitplanung, 29.11.13

Bodendenkmalpflege:

Kein Einwand nach bisherigem Kenntnisstand.
Hinweis auf 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 der Legende enthalten.

Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden nicht berührt.

12.) ZWECKVERBAND ABWASSERBESEITIGUNG KAHLGRUND, 16.12.13

Keine Einwände.

13.) NRM NETZDIENSTE RHEIN-MAIN GmbH, SAILAUF WEYBERHÖFE,

Es liegt keine Stellungnahme vor.

14.) BAYERNWERK AG, MARKTHEIDENFELD, 11.12.13

In der Keilrainstraße verlaufen 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse. Dem Schreiben ist zur Information eine Plankopie mit Eintragung der Lage der 0,4-kV-Niederspannungsleitungen beigelegt. Für den richtigen Verlauf der Leitungsachse wird keine Gewähr übernommen, maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.

Das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ist zu beachten, um Sachschäden und im Schadensfall eine Gefährdung von Personen zu vermeiden.

Zwei Wochen vor Baubeginn ist mit dem Techn. Kundenmanagement im Netzcenter Marktheidenfeld (Tel. 0180-2192071) Verbindung aufzunehmen. Die E-ON Bayern AG übernimmt bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, keine Haftung.

Die Stromversorgung des Planungsgebietes erfolgt aus unserer vorhandenen Station Schöllkrippen 3. Hierzu werden voraussichtlich über die FI.Nr. 3620 neue

Niederspannungskabelleitungen (mögliche Trasse grün eingezeichnet) in das Planungsgebiet verlegt.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir möchten Sie bitten, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich der Frei- und Kabelleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der genannten Punkte und des Merkblattes.

Die bestehenden Niederspannungskabelleitungen verlaufen auf der Westseite der Keilrainstraße und auf der Südseite der Laudenbacher Straße in öffentlicher Fläche.

15.) DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GmbH, WÜRZBURG, 18.12.13

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, die aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich sind. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Netzausbau selber im Baugebiet mit Telekominfrastruktur unterliegt noch einer wirtschaftlichen Prüfung.

Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung der vorhandenen Telekommunikationslinien.

**16.) AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN
Karlstadt, Dienstgebäude Aschaffenburg**

Es liegt keine Stellungnahme vor.

17.) BAYERISCHER BAUERNVERBAND, 08.01.14

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

B. ÖFFENTLICHKEIT

1. Anlieger der Keilrainstraße, der Straße Ober dem Mühlgraben und des Gartenweges (nachfolgend nur als Keilrainstraße genannt)
Schreiben vom Dezember 2013 (Eingang VG 20.12.2013)

Bürgermeister Reiner Pistner verliest das Schreiben der Anlieger „Keilrainstraße“ im Wortlaut.

Es folgt eine heftige Diskussion –auch mit den Aussagen, dass ohne eine Anbindung des Baugebietes „Am Keilrain“ über die Laudenbacher Straße auf das Baugebiet verzichtet wird.

Gemeinderatsmitglied Dr. Marco Schmitt stellt einen Antrag an die Geschäftsordnung, dass die anwesenden Anlieger Rederecht zur Sitzung erhalten.

Beschluss:

Die anwesenden Anlieger erhalten in der öffentlichen Sitzung ein Rederecht.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	16
Nein-Stimmen	1
pers. beteiligt	0

Die Abstimmung zur Geschäftsordnung muss einstimmig erfolgen. Ein Rederecht wird somit nicht erteilt.

Bürgermeister Pistner leitet eine Sitzungspause ein.

Zusammenfassung des Schreibens:

- a. Aussage des Bürgermeisters vor dem Ausbau der Keilrainstraße, dass eine evtl. Erschließung des Baugebietes „Keilrain“ ausschließlich von der Laudenbacher Straße erfolgt. Die Zustimmung zum Ausbau der Keilrainstraße war von dieser Aussage abhängig.

Beurteilung a:

Unabhängig von der Aussage des Bürgermeisters, die von der Verwaltung und dem Bürgermeister zu beurteilen ist, handelt es sich beim Bebauungsplan „Am Keilrain“ um einen kleinen Teil des Baugebietes „Keilrain“ nach der Bauflächenausweisung im Flächennutzungsplan. Für diese Gesamtplanung des Baugebietes „Keilrain“ mit einer zweiten Zufahrt von der Laudenbacher Straße besteht kein Bedarf.

Alle seit 2003 entwickelten Vorschläge zeigen eine Erschließung von der Keilrainstraße. Eine Erschließung ausschließlich von der Laudenbacher Straße war nicht geplant.

Die zusätzliche Belastung durch den Teilbereich „Am Keilrain“ mit 14 Häusern ist für den unteren Teil der Keilrainstraße von der Laudenbacher Straße bis Einmündung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vertretbar.

2 geplante Häuser werden vom oberen Teil der Keilrainstraße durch Zufahrten über den Graben, der sonst offen bleibt, erschlossen. Die zweite Zufahrt bleibt ein Ziel, wenn das Gesamtgebiet erschlossen wird. Ein Erschließungskonzept zeigt „gestrichelt“ der Bebauungsplan „Am Keilrain“.

Beurteilung Bürgermeister Pistner:

In allen vorliegenden Planvarianten seit 1978 ist für das Gesamtareal immer auch eine Anbindung an die Keilrainstraße vorgesehen gewesen. Insbesondere wurden von Bürgermeister Pistner in der Bürgerversammlung von 2004, also noch vor Abrechnung der Sanierung der Keilrainstraße Gesamtpläne vorgestellt. Auch diese enthielten eine Anbindung an die Keilrainstraße.

- b. Die Breite der Keilrainstraße ist bei höherem Verkehrsaufkommen auch hinsichtlich des Schwerlastverkehrs zum Keilrainhof problematisch.

Beurteilung b:

Der Schwerlastverkehr zum Keilrainhof verändert sich nicht durch das geplante Baugebiet. Eine zweite Zufahrt von der Laudenbacher Straße bleibt das Ziel der Gesamtplanung „Keilrain“.

- c. Die Grünflächen östlich der Keilrainstraße wurden nicht an den Kosten des Straßenausbaus beteiligt und nicht für einen Anschluss über die Keilrainstraße vorgesehen.

Im neuen Bebauungsplan sind jedoch zwei Bauplätze enthalten, die über die Keilrainstraße angeschlossen werden sollen. Weil der Kanalanschluss auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Gehsteig liegt, erfordert dies, dass die Teerdecke quer zur Fahrbahn über die ganze Breite und mit ca. 2,5 m Tiefe aufgebaggert werden müsste. Dadurch würde die Fahrbahndecke an zwei Stellen in erheblichem Maße geschädigt.

Deshalb bestehen wir auf eine Erschließung dieser Flächen über das Neubaugebiet „Am Keilrain“.

Beurteilung:

Die Erschließung der beiden Bauplätze über das Neubaugebiet „Am Keilrain“ wäre wesentlich aufwendiger. Bei künftigen Ausbaubeitragserhebungen in der Keilrainstraße werden die beiden Anlieger beteiligt.

Beurteilung Verwaltung:

Zum Zeitpunkt des damaligen Ausbaus der Keilrainstraße (1999) waren die beiden angrenzenden Grundstücke noch ausgewiesene Grünflächen, ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan oder Zugehörigkeit zur Keilrainstraße. Somit war eine beitragsmäßige Beteiligung rechtlich nicht möglich. Bei zukünftigen Ausbauarbeiten an der Keilrainstraße wird eine beitragsmäßige Beteiligung der beiden neuen Anliegergrundstücke erfolgen.

- d. Laut Bebauungsplan soll auch der Gesamtkanal des Bebauungsgebietes „Am Keilrain“ über den Hohlweg zur Keilrainstraße laufen. Somit wird die Straße ebenfalls an dieser Anschlussstelle stark beschädigt.
Da die Anlieger zu 70 % an den Straßenkosten beteiligt waren, steht ihnen ein entsprechendes Mitspracherecht zu.

Beurteilung:

Die Führung des Gesamtkanals wird noch geprüft.

2. Frau Ute Fleckenstein, Keilrainstr. 9, 29.11.13

Das Schreiben entspricht den Sammeleinwendungen des Schreibens 1 und der Beurteilung der Punkte a + b.

Bürgermeister Reiner Pistner greift nochmals die Diskussion über eine Zufahrt des Baugebietes über die Laudenbacher Straße auf und stellt folgenden

Beschluss zur Abstimmung:

Das Baugebiet „Am Keilrain“ soll – wie bereits in vorangegangenen Sitzungen beschlossen - vorangetrieben werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	7
pers. beteiligt	0

3. Herr Markus Tief, Laudenbacher Str. 24, Fl.Nr. 3590 28.12.13

Zusammenfassung:

Einwendungen gegen die Grünfläche mit Bäumen an der geplanten Stichstraße angrenzend an das Grundstück Fl.Nr. 3590 durch Beschattung und Nutzungsbeeinträchtigung.

Beurteilung:

Die geplante Baumpflanzung muss den Mindestabstand vom Nachbargrundstück von 2,0 m nach Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) beachten. Die Bäume werden im vorgeschriebenen Abstand und im Einvernehmen mit dem Nachbarn gepflanzt.

Beschluss:

1. Den Beurteilungen zu den Stellungnahmen seitens des Bauateliers Schöffner (incl. Satteldachabstimmung) und der Verwaltung wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte durchzuführen.

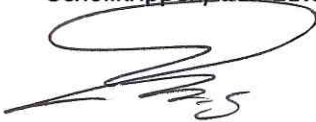
3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	7
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 21.01.14



Dedio

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 29.07.2014

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 4

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Keilrain" - Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Während dem Zeitraum vom 13.06.2014 bis 14.07.2014 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen zum Bauungs- und Grünordnungsplan „Am Keilrain“ werden zusammengefasst wie folgt beurteilt:

1. LANDRATSAMT, BAUAUFSICHTSBEHÖRDE,

17.07.14

Ergänzend zu dem Hinweis in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist festzustellen, dass die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme auf Fl.Nr. 1431/5 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schule-Sport-Freizeitanlage“ liegt, der für diesen Bereich einen Sportplatz ausweist. Diese Festsetzung wird nicht automatisch durch die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Am Keilrain“ außer Kraft gesetzt. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes „Schule-Sport-Freizeitanlage“ für erforderlich gehalten, wenn die Ausgleichsfläche nicht auf einem anderen Grundstück nachgewiesen werden soll. Gleiches gilt für eine im Rahmen des Bebauungsplanes „An der Hohle“ festgesetzte Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 1434.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der Erforderlichkeit einer Änderung des Bebauungsplanes „Schule-Sport-Freizeitanlage“ mit Darstellung der festgesetzten Ausgleichsflächen. Der Bauungs- und Grünordnungsplan „Schule-Sport-Freizeitanlage, 1. Änderung“ zeigt im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“. Der Sportplatz wurde nach Norden auf das Grundstück Fl.Nr. 1431/3 gelegt.

1.1 LANDRATSAMT, BAUAUFSICHT/KREISBAUMEISTERIN,

07.07.14

Der Bauungs- und Grünordnungsplan „Am Keilrain“ i.d.F. vom 22.05.2014 in der Marktgemeinde Schöllkrippen wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Beurteilung: Kenntnisnahme

1.2 LANDRATSAMT, UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE, FACHTECHN. STELLUNGNAHME ,

17.07.14

Zum B-Plan-Entwurf wurde am 20.12.2013 bereits Stellung genommen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind zum Entwurf vom 22.05.2014 folgende Ergänzungen erforderlich:

1. Der Birnbaum an der Keilrainstraße ist im Bebauungsplan als „zu erhalten“ dargestellt. Zum Schutz des Baumes ist DIN 18920 einzuhalten (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Dies ist auch den angrenzenden Grundstückseigentümern/Bauherren mitzuteilen.
2. Unter den „Festsetzungen Grünordnungsplan“ sind unter „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ die Absätze „Die Pflegehinweise der unteren Naturschutzbehörde sind zu beachten und die Pflegemaßnahmen entsprechen durchzuführen“ zu streichen und hierfür folgende Pflegemaßnahmen aufzunehmen:
 - Fl.Nr. 1431/5:
Die Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen, fachgerecht zu schneiden, zu pflegen und gegen Wildverbiss zu schützen.
Die Wiese ist mit autochthonem Saatgut anzulegen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren (erster Mahdzeitpunkt nicht vor dem 15.06.).
Die Festsetzung „3. Extensives artenreiches Grünland“ ist mit dem Zusatz „(ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel)“ zu ergänzen.
 - Für Fl.Nr. 315, 704, 706 Gemarkung Schneppenbach:
Der Wiesenstreifen ist einmal jährlich nach dem 15.08. zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Hinweis:

Der B-Plan „Schule-Sport-Freizeit“ sieht auf dem Grundstück Fl.Nr. 1431/5 einen Sportplatz vor. Sofern die Festsetzung einer Ausgleichsfläche auf diesem Grundstück den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widerspricht, wäre eine entsprechende Ausgleichsfläche auf einem anderen geeigneten Grundstück nachzuweisen und im B-Plan „Am Keilrain“ festzusetzen.

Beurteilung: zu 1:

Die angrenzenden Grundstückseigentümer/Bauherren sind über die Einhaltung der DIN 18920 zum Schutz des zu erhaltenden Birnbaues zu informieren.

zu 2:

Die Pflegemaßnahmen werden in die Festsetzungen zum Grünordnungsplan aufgenommen.

zu „Hinweis“:

Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zeigt die Darstellung „öffentliche Grünfläche“ auf der geplanten Ausgleichsfläche. Der Sportplatz wurde auf der Fl.Nr. 1431/3 angelegt. Die vorgeschlagene Ausgleichsfläche kann auf der Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1431/5 beibehalten und festgesetzt werden.

- 1.3 LANDRATSAMT, UNTERE IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE, 11.06.14
FACHTECHN. STELLUNGNAHME

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände.

4. LANDRATSAMT, UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE, 11.07.14

Von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde und des Kreisheimatpflegers bestehen keine Bedenken. Um Beteiligung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege wird gebeten.

Beurteilung: Das Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt (siehe Verteiler Nr. 12).

5. LANDRATSAMT, REFERAT WASSER- UND BODENSCHUTZ, 21.07.14

Stellungnahme bereits mit Schreiben vom 30.12.2013:

Niederschlagswasserbeseitigung:

Nach der ergänzenden Begründung zum Bebauungsplan wird das anfallende Niederschlagswasser separat im Trennsystem erfasst und in die Kahl abgeleitet. Weiter wird ausgeführt, dass „der Nachweis einer erlaubnispflichtigen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswassers in die Kahl

als oberirdisches Gewässer anhand des Merkblattes DWA-M 153-Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser erfolgt“.

Zur genaueren Prüfung wäre eine konkrete Entwässerungsplanung bzw. Entwässerungskonzept auszuarbeiten und dem Bebauungsplan zugrundezulegen. Außer den nachfolgenden Ausführungen zur Rückhaltung und Drosselung der Einleitung in die Kahl liegen keine Berechnungen bzw. Nachweise vor.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung noch eine wasserrechtliche Erlaubnis unter entsprechender Planvorlage (mit den Berechnungen bzw. Nachweisen gemäß DWA-M 153) beim Landratsamt Aschaffenburg zu beantragen ist.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung des Hinweises zur Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kahl.

Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ausgearbeitet.

6. LANDRATSAMT, REGIONALER PLANUNGSVERBAND, 01.07.14

Keine Einwendungen.

7. LANDRATSAMT, KREISBRANDINSPEKTION 12.06.14

Es wird auf die Stellungnahme vom 25.11.2013 zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

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.

Bei den bauleitplanerischen Überlegungen bestehen bezüglich dem vorgelegten Entwurf keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:

- Die Freiwillige Feuerwehr Schöllkrippen kann den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet gewährleisten. Die Ausrüstung und Organisation der gemeindlichen Feuerwehr ist für die geplante Bebauung ausreichend.
- Die Zufahrtsstraßen müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 to ausgelegt sein. Die Zufahrtsstraßen müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.
- Ausreichende Bewegungsfläche für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges, max. Abstand von 50 m von den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten.
- Sicherstellung des 2. Rettungsweges.
- Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung, ausreichende Zahl von Hydranten.
- Bei der Planung, Ausführung und Betrieb der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405 – Löschwasser, W 331 – Hydrantenrichtlinie, W 313 – Feuerlösch- und Brandschutzanlagen, W 311 – Wasserversorgung und Wasserspeicherung, zu beachten.
- Ausreichende Sirenenanlage.
- Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Beurteilung:

Beachtung der genannten Punkte bei der Planung und Ausführung der Erschließungsanlagen für das Baugebiet.

Die Entfernungen der Grundstücke bzw. Schutzobjekte in der öffentlichen Verkehrsfläche betragen jeweils weniger als 50 m, so dass die erforderlichen Bewegungsflächen im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung stehen.

Evtl. erforderliche Aufstellflächen zur Sicherstellung eines 2. Rettungsweges werden bei dem konkreten Vorhaben bestimmt.

8. LANDRATSAMT, ABT. GESUNDHEITSAMT 18.06.14

Keine Einwände.

9. WASSERWIRTSCHAFTSAMT ASCHAFFENBURG, 24.06.14

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg bereits o.g. Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.11.2013 vorgelegt. Die in der Stellungnahme vom 16.12.2013 getroffenen Anmerkungen werden in der vorgelegten Fassung vom 22.05.2014 beachtet.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in die Kahl eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Weitere Anmerkungen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht veranlasst.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung des Hinweises auf die Beantragung einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in die Kahl.

10. REGIERUNG VON UFR., WÜRZBURG, 10.06.14

Keine Einwendungen gegen den geänderten Bebauungsplanentwurf.

11. REGIERUNG VON OBFR., BERGAMT NORDBAYERN, 25.06.14

Die Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – verweist auf ihre Stellungnahme vom 11.12.2013 AZ.26-3851.ab42-I/1-4399/13, die aufrecht erhalten bleibt.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Aufnahme eines Hinweises in die Planlegende, dass beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten ist und bei auftretenden Hinweisen das Bergamt Nordbayern zu informieren ist.

12. BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, G 23 – Bauleitplanung,
Bodendenkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Es liegt keine neue Stellungnahme vor. In der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wurde kein Einwand vorgebracht.

Der Hinweis auf die Anzeigepflicht und das Verhalten bei Funden gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG ist in der Legende enthalten.

13. ZWECKVERBAND ABWASSERBESEITIGUNG KAHLGRUND,

Keine erneute Stellungnahme. Zur frühzeitigen Beteiligung wurden keine Einwände erhoben.

14. NRM NETZDIENSTE RHEIN-MAIN GmbH, SAILAUF WEYBERHÖFE,

07.07.14

Keine Einwände.

Bezüglich geplanter Anpflanzungen bitten wir zu berücksichtigen, dass beim Pflanzen von Bäumen ein Abstand von mind. 2,50 m zu den vorhandenen Gasversorgungsleitungen eingehalten werden muss. Sollte eine Unterschreitung des Abstandes erforderlich sein, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Beurteilung:

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf Baumpflanzungen in der Nähe von Telekommunikations- und Versorgungsanlagen.

15. BAYERNWERK AG, MARKTHEIDENFELD,

30.06.14

Das Schreiben BAG-DFwNMa-Wi vom 11.12.2013 besitzt weiterhin Gültigkeit und ist Teil dieser Stellungnahme.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir möchten Sie bitten, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich der Frei- und Kabelleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der genannten Punkte (besteh. 0,4-kV-Niederspannungsleitungen in öffentlicher Fläche, neue Trasse für Stromversorgung, Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen).

16. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GmbH, WÜRZBURG,

01.07.14

Keine Einwände.

Die Stellungnahme vom 18.12.2013 gilt unverändert weiter.

Es wurde auf bestehende Telekommunikationslinien hingewiesen, die bei den Planungen zu berücksichtigen sind.

17. AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN
Karlstadt, Dienstgebäude Aschaffenburg

24.06.14

Es besteht Einverständnis mit der Planung.

Es wird gebeten sicherzustellen, dass bei der Anlage der Ausgleichsflächen darauf geachtet wird, dass die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die Gehölze nicht in ihrer Ertragsfähigkeit beeinträchtigt werden. Eventuelle Verbuschungen der Randbereiche sind zu vermeiden.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

Zu den benachbarten landwirtschaftlichen Ackerflächen ist ein Pflanzabstand von 4,00 m einzuhalten (siehe Festsetzungen im Grünordnungsplan, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen).

18. BAYERISCHER BAUERNVERBAND,

09.07.14

Die Landwirtschaft hat in den vergangenen Jahren erhebliche Flächenverluste durch Baumaßnahmen und ökologische Ausgleichsflächen hinnehmen müssen. Aus diesem Grund sprechen wir uns gegen den vorgesehenen Wiesenstreifen mit Wildobstgehölzen als Ausgleichsfläche aus.

Eine Alternative für ökologische Aufwertung steht mit der Erdeponie in Schöllkrippen zur Verfügung. Wir schlagen vor, die ehemalige Erdeponie – für die bereits Ausgleichsflächen

geschaffen wurden – ökologisch so aufzuwerten, dass extensives Grünland entsteht, welches mit Wildobstbäumen bepflanzt wird. Die Pflege dieser Flächen durch Schafhaltung wäre zudem kostengünstiger als die Pflege des Wiesenstreifens Richtung Hundepplatz durch die von der Allgemeinheit zu zahlende Landschaftspflege.

Es wird gebeten, diese Alternative ernsthaft zu prüfen.

Beurteilung:

Die geplante Ausgleichsfläche greift nicht in die landwirtschaftlichen Flächen ein.

Eine ökologische Aufwertung der Erddeponie kann nicht als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden. Die bereits erfolgten und die noch umzusetzenden Rekultivierungsmaßnahmen sind Teil eines Rekultivierungskonzeptes, das in Abschnitten realisiert wird. Die Flächen der Erddeponie können nicht zusätzlich als Ausgleichsflächen für die Auswirkungen des Eingriffs der Planung „Am Keilrain“ festgesetzt werden.

19. BUND NATURSCHUTZ,

Es liegt keine Stellungnahme vor.

B. ÖFFENTLICHKEIT

1. Frau Inge Steigerwald, Keilrainstr. 8, Schöllkrippen,

Schreiben v. 26.06.14

Widerspruch gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Keilrain“ i.d.F. vom 22.05.2014. Der Wasser- und Abwasserkanal für das o.g. Baugebiet soll durch den Hohlweg direkt an meinem Grundstück Fl.Nr. 3619 an der Außentreppe entlang verlegt werden. Da der Abstand zu dem Nachbargrundstück zu eng für eine Kanalverlegung ist, sehe ich Gefahr, dass mein Haus und der Treppenaufgang Schaden erleiden.

Beurteilung durch das Ingenieurbüro FKS:

Geplant ist die Trassierung von 2 Kanälen: ein Schmutzwasserkanal DN 200 und ein Oberflächenwasserkanal DN 300. Die Verlegung der beiden Kanäle ist in einem gemeinsamen Graben mit einer Gesamtbreite von ca. 1,5 m geplant. Analog dem Baugebiet „An der Hohle“ soll hier ein gemeinsames Schachtsystem ausgeführt werden, der Achsversatz beider Kanäle beträgt lediglich 50 cm.

Als Verlegetiefe der Kanäle wird im Hohlweg lediglich ca. 1,5 – 2 m benötigt, sodass hier mit dem Einsatz von einem Kleinbagger gerechnet werden kann.

Im unteren Bereich des Hohlweges kurz vor der Keilrainstraße muss die vorhandene Außentreppe wegen Kollision mit dem Kanalgraben teilweise rückgebaut und im Anschluss an die Kanalbauarbeiten wieder hergestellt werden. Der Aufwand hierfür ist überschaubar. Zudem ist anzumerken, dass sich der überwiegende Teil der besagten Außentreppe auf öffentlichem Grund befindet.

Eine sonstige Beeinträchtigung des Wohnhauses Nr. 8 mit seiner Fundamentierung ist nicht zu befürchten, der Abstand des Kanalgrabens zu den Hauswänden beträgt an der vorspringenden Hauskante mind. 4 m.

Gemeinderat Marco Marek sieht in diesem Fall durchaus Probleme bzgl. Lage, Leitungsverlegung und Bodenbeschaffenheit. Er regt daher an, vor Beginn der Arbeiten eine Bodenuntersuchung vorzunehmen.

2.A Herr Gerald Neff, Hauptstraße 22, Schöllkrippen,

Schreiben v. 10.07.14

Widerspruch zur geplanten Ausgleichsmaßnahme.
Eine Begründung folgt.

2.B Frau Lidwina Neff, Hauptstr. 22, Schöllkrippen,

Schreiben v. 08.07.14

Da ich direkt mit FS an die geplanten und vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen angrenze, lege ich hiermit Widerspruch ein.

Gründe:

Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme ist ungeeignet, da sie keine ökologische Verbesserung erkennen lässt.

Die Abstandsfläche der neu angepflanzten Bäume zum Gewinnweg ist zu schmal.

Die Kronenbreite der Bäume von 2 m und größer ragen in den Gewinnweg.

Die Zufahrt zu den Feldstücken ist erheblich eingeschränkt und erschwert (Erntemaschinen). Die angrenzenden Feldstücke sind nicht mehr komplett zu bewirtschaften.

Durch Schattenwurf und Wasserentzug der Bäume ist ein wirtschaftlicher Schaden zu erwarten (Minderertrag).

Die Verpachtung der FS wird erschwert.

Wertminderung der FS.

Ich bitte, diese Gründe in Ihrer Entscheidungshilfe zu berücksichtigen und schlage als Alternative die Ausgleichsmaßnahmen auf die geschlossene Erdeponie anzulegen.

Beurteilung:

Die Ausgleichsmaßnahme mit der Anlage eines Wiesenstreifens mit Wildobstbaumgehölzen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgewählt.

Gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Pflanzabstand von 4,00 m einzuhalten, um die Nutzung sowie auch die Besonnung nicht zu beeinträchtigen. Zwischen dem 4,00 m breiten Graben und den Feldflächen liegen zwischen ca. 5,00 m bis 8,00 m. Bei Pflanzung der Bäume an der Böschungsoberkante des Grabens verbleibt ein ausreichender Abstand zu den Feldstücken und die Bewirtschaftung ist weiterhin gewährleistet. Die Besonnung der landwirtschaftlichen Flächen wird nicht verschlechtert. Die Ausgleichsfläche mit den geplanten Wildobstbäumen liegt nördlich der Felder.

3. Frau Roswitha Domesle, Goethestr. 10, Schöllkrippen,
Schreiben v. 09.07.14

Das Schreiben entspricht dem Schreiben 2.B.
Beurteilung ist gleichlautend.

Beschlussvorschlag:

1. Den Beurteilungen des Bauateliere Schöffner wird zugestimmt.

2. Der Marktgemeinderat Schöllkrippen beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) den Bebauungs- und Grünordnungsplanentwurf „Am Keilrain“

i. d. F. vom 28.07.2014 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.

3. Die Verwaltung wird beauftragt die Einwender gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu unterrichten und anschließend den Bebauungsplan, nach erfolgter Genehmigung des Flächennutzungsplanes – 9. Änderung durch das Landratsamt Aschaffenburg, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

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

5. Bevor mit den Verlegungsarbeiten im Bereich der Flur-Nr. 3619 begonnen wird, ist die Bodenbeschaffenheit zu prüfen.

Abstimmung:

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

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 12.08.14



Dedio