

MARKT SCHÖLLKRIPPEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN AN DER HOHLE

BEGRÜNDUNG

Ausgearbeitet:

Bauatelier

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, 28.02.2013

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

BEGRÜNDUNG

A.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
B.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
C.	Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes	3
D.	Ziele der Planung	4
E.	Nutzung und Größe des Plangebietes	4
F.	Erschließung	5
G.	Bebauung	6
H.	Bodenordnung	6
I.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP	6
J.	Grünordnung	7
K.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
L.	Immissionsschutz	8
M.	Umweltbericht	8

VERFAHREN

I.	Der Marktgemeinderat fasst in der Sitzung am 03.04.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Hohle“.	11
II.	Der Marktgemeinderat billigt in der Sitzung am 07.08.2012 den Planentwurf i.d.F. vom 31.07.2012 und ordnet das weitere Verfahren an.	11
III.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.09.2012 bis 16.10.2012.	11
IV.	Der Marktgemeinderat behandelt am 20.11.2012 die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und fasst Beschlüsse. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sind durchzuführen.	11

Anlagen

1. Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 03.04.2012
2. Planausschnitt mit dem Gehölzbestand M 1:500
3. Geländeschnitte M 1:250
4. Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 07.08.2012
5. Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 20.11.2012
6. Genehmigungsplanung für die Entwässerung des Ing.-Büros FKS vom 28.01.2012

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Es besteht ein Bedarf an Bauplätzen, die günstig zum Ortskern mit den öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus und Sozialeinrichtungen im „Sackhaus“ sowie Banken und Einkaufsmöglichkeiten liegen.

Andererseits wird die Nähe zur Schule, Kinderkrippe und Kindergarten gesucht.

Ideal sind Grundstücke, die alle genannten Einrichtungen in fußläufiger Entfernung bieten.

Der Markt konnte Grundstücke mit diesen Voraussetzungen erwerben, die für junge Familien und ältere Bürger gut geeignet sind. Das Pflegeheim und die Sport- und Freizeitanlagen befinden sich im östlichen Anschluss.

Die kleine Baufläche ist keine Konkurrenz für den Verkauf erschlossener privater Grundstücke, sondern ein Anreiz zur baulichen Entwicklung nahe des Ortskerns.

Voraussetzung für die Verwirklichung der Planung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan von der dargestellten Grünfläche in Allgemeines Wohngebiet und die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Änderung 4 mit den weiteren Änderungen.
2. Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 03.04.2012 zur Änderung 9 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan „An der Hohle“.
3. Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 03.04.2012 zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Hohle“.

C. LAGE, ABGRENZUNG UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1. Lage
Östlich der Ortsmitte – Entfernung zum Rathaus etwa 200 m, angrenzend an das Pflegeheim BeneVit, Haus Lindenhof und an die Schmerhohle. Entfernung zur Grund- und Hauptschule etwa 250 m und zum Kindergarten an der Holzgasse etwa 300 m.
2. Abgrenzung
im Norden - Nordgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 1408, 1411 und Teilflächen Fl.Nr. 1416/1,
im Osten - Verkehrsfläche und Böschungfläche Teilfläche Fl.Nr. 1416/1, Teilfläche „An der Hohle“ Fl.Nr. 78/1, Teilfläche der Schmerhohle Fl.Nr. 1977/2,
im Süden - Schmerhohle Fl.Nr. 1977/2,
im Westen - Teilflächen Fl.Nr. 1977/2 Schmerhohle und „An der Hohle“ Fl.Nr. 78/1, Westgrenze Fl.Nr. 1408.

3. Beschaffenheit

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich der Landschaftsbestandteil „Schmerhohle“, die Verkehrsfläche „An der Hohle“ verläuft durch die Hohle.

Eine steile Böschung mit hohem Baumbestand bestimmt den Charakter der Hohle auf der Nordostseite. Ein Zugang zu einem Keller ist in der Böschung sichtbar, ein Niederspannungskabel der E-ON AG liegt im Bereich der Hohle.

Von der Böschungskrone der Schmerhohle fällt das Gelände nach Nordosten. Eine Böschung schließt das geplante Baugebiet ab. Etwa 20 m davon entfernt läuft der teilweise verrohrte „Höllentbach“.

Im Südosten ist im Rücken des Pflegeheimes BeneVit, Haus Lindenhof nach dem Bebauungsplan „Schule – Sport- und Freizeitanlagen“ eine 5,0 m breite Verkehrsfläche geplant, davon sind 3,50 m als Feuerwehrezufahrt zum Altenwohnheim ausgebaut, 1,50 m sind als Grünfläche vorhanden.

Parallel zur Verkehrsfläche schließt eine bewachsene Böschung an.

Höhenlage von etwa 211 m bis 220 m über NN.

Gehölzbestand

Auf der steilen Böschung der Schmerhohle befinden sich hohe Robinien, die teilweise windbruchgefährdet sind und bereits eine Schräglage zeigen.

Auf der Böschung an der Verkehrsfläche im Rücken des Pflegeheimes handelt es sich um einen Streifen Robinien, der sich erst in den letzten Jahren entwickelt hat (Fotos von 2009 belegen das).

Auf den bewachsenen Teilflächen der Böschung zum Höllental haben sich Strauchgruppen entwickelt. Vorhanden sind wenige ältere Laubbäume (Eichen, Obstbäume, Birke).

Auf der offenen Wiesenfläche stehen 2 ältere Apfelbäume.

D. ZIELE DER PLANUNG

- Bildung von 5 Bauplätzen, die nahe der öffentlichen Einrichtungen liegen.
- Vermeidung von Eingriffen in den Gehölzbestand der Schmerhohle.
- Eingrünung der Böschung am Bauungsrand am Übergang zum Tal des Höllentbaches.
- Eingrünung der Böschung an der Verkehrsfläche im Südosten.
- Sparsame Erschließung.
- Einfügung der Bebauung in das Hanggelände auf der Grundlage der Geländeaufnahme des Planungsbüros Schwab vom Mai 2012.
- Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Beachtung des Ergebnisses der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

E. NUTZUNG UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

WA - Allgemeines Wohngebiet	0,27 ha
öffentliche Grünfläche	0,12 ha
öffentliche Verkehrsfläche	<u>0,09 ha</u>
Fläche im Geltungsbereich	0,48 ha

F. ERSCHLIESSUNG

1. Straßen

a. Äußere Erschließung

- Von der Lindenstraße zur Verkehrsfläche „An der Hohle“.
- Von der Vormwalder Straße/Kreisstraße AB zur Häfner-Ohnhaus-Straße.
- Von der Holzgasse zur Häfner-Ohnhaus-Straße.

b. Innere Erschließung

Von der 5,0 m breit geplanten Verkehrsfläche im Rücken des Pflegeheimes zu einer 5,0 m breiten Stichstraße, die in die Mitte des Plangebietes führt.

Die Länge der Stichstraße beträgt etwa 40 m.

Das Wenden der Kraftfahrzeuge erfolgt durch das Rückwärtsfahren in den nordöstlichen Teil der 3,25 m breiten Verkehrsfläche. Die erforderlichen Radien für Lkw's und Feuerwehrfahrzeuge sind berücksichtigt.

2. Wege

Am Ende der Verkehrsfläche im Rücken des Pflegeheimes schließt ein 2,0 m breiter Weg an, der in abgewinkelter Form um ein Kleinspielfeld (Abweichung vom Bebauungsplan „Schule – Sport- und Freizeitanlagen“) zur Häfner-Ohnhaus-Straße führt.

Am Nordostrand des Plangebietes schließt der Weg Fl.Nr. 1358 an, der über den Höllenbach zur „Holzgasse“ verläuft.

3. Abwasserbeseitigung

Grundlage für die Entwässerung des geplanten Baugebietes ist die Genehmigungsplanung des Ingenieurbüros FKS – Beratende Ingenieure, Aschaffenburg, vom 28.01.2013.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwässer werden an den bestehenden Schmutzwasser- und späteren Mischwasserkanal DN 200 bei Schacht 6.16 SK am nördlichen Rand des Geltungsbereiches angeschlossen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung – Dachwasser und Oberflächenwasser

Die Niederschlagswässer werden in den Höllenbach geleitet.

Aus Hochwasserschutzgründen für den Höllenbach ist es erforderlich, auf jedem Grundstück eine Retentionseinrichtung vorzusehen. Geplant ist eine separate Retentionszisterne mit ca. 7 m³ Fassungsvermögen je Grundstück. Davon beträgt das Rückhaltevolumen 4 m³. Unterhalb des Retentionsraumes und der Anordnung der Drosseleinrichtung ist ein Speichervolumen von 3 m³ für die Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) einzuplanen.

Gutachten der Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH im Zusammenhang mit der geotechnischen Erkundung für die Erschließung des Neubaugebietes vom 13.03.2013: Auf die Versickerung von Niederschlagswasser sollte verzichtet werden, da die anstehenden Böden erfahrungsgemäß lediglich partiell eine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen.

5. Wasserversorgung

a. Wasserversorgung

Zur Versorgung wird eine Stichleitung über die Feuerwehrezufahrt des Seniorenwohnheimes und weiter über die neue Stichstraße verlegt.

- b. Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung ist auf der Grundlage der Überprüfung der Wasserleitung zum Seniorenheim als gesichert anzusehen. 6. Energieversorgung
- a. Stromversorgung
E.ON Bayern AG
- b. Gasversorgung
noch nicht vorhanden.
Beteiligung der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Alzenau –Michelbach im Verfahren.
- 7. Abfallbeseitigung
Landkreis Aschaffenburg

G. BEBAUUNG

- a. Kein Baubestand
- b. Geplante Bebauung
5 Einzelhäuser
Bauform I + S + D
1 Geschoss zwingend, 1 als Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.
Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°.
Wandhöhe für die bergseitig der Straße liegende Bauzeile: Bergseite bis 4,0 m über Gelände, Talseite bis 7,0 m über Straße.
Wandhöhe für die talseitig der Straße liegende Bauzeile: Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände.

H. BODENORDNUNG

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

I. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG – saP

Die artenschutzrechtliche Untersuchung der Planungsgruppe Natur & Umwelt – PGNU – vom 02.07.2012 ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.
Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

- 1. Rodungszeitraum
Baumfällungen und Gehölzrodungen sind ausschließlich in dem Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
- 2. 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.

J. GRÜNORDNUNG

Grundlage der Grünordnung ist eine Ortseinsicht und Besprechung des Marktes mit der Unteren Naturschutzbehörde, Frau Globke-Lorenz am 29.05.2012 – Aktennotiz des Marktes vom gleichen Tag.

- a. Die saP-Untersuchung wurde vorgenommen, siehe Abschnitt I.
- b. Der Grünbestand und die Böschungskanten wurden aufgenommen und in einem Bestandsplan – Anlage 3 der Begründung dargestellt.
- c. Im Bebauungsplan wird die Böschung an der Zufahrt als öffentliche Grünfläche mit Anpflanzung von heimischen Bäumen – Kirschen – dargestellt.

Grünordnungsplan

Stellplätze und Zufahrten – Anforderungen an die Ausführung der Befestigungsarten, Darstellung und Bezeichnung des Gehölzbestandes im Plan, der zu erhalten und zu schützen ist.

Öffentliche Grünfläche mit Bepflanzung,

Pflanzgebot Hausbaum,

Baumpflanzung in der Nähe von Telekommunikations- und Versorgungsanlagen,

Pflanzbeispiele.

K. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Erforderlich ist ein Ausgleich nach der Eingriffsregelung. Bei dem Plangebiet für die Wohnbebauung handelt es sich um eine ehemalige Streuobstwiese, die schon länger aufgegeben wurde. Angesetzt wird zur Ermittlung der erforderlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes und des inneren Erschließungsweges. Die ermittelte Fläche beträgt 2.900 m².

Bei einer Ortseinsicht am 11.01.2013 wurden die Flächen für die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt:

1. Teilfläche Fl.Nr. 1434, Größe: 1090 m²
Vorhandene Streuobstwiese
2. Teilfläche Fl.Nr. 1431/5, Größe: 3900 m²
 - Anlage einer Vogelschutzhecke in einer Breite von 5,00 m aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Pflanzgröße sollte bei baumartigen Gehölzen 2 x verpflanzte Heister, Höhe 150/200 cm, bei Sträuchern 2 x verpflanzt und 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.
 - 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 Hauszweitschge, Wangeheimer Frühzweitschge; Speierling; Schwarze Knorpelkirsche etc.
 - Entwicklung des bestehenden Grünlandes zu einem extensiven artenreichen Grünland.

Mit dem Überhang über der ermittelten Fläche wird der Markt Schöllkrippen ein Ökokonto anlegen.

L. IMMISSIONSSCHUTZ

Emittierende Anlagen

Nordöstlich des Plangebietes, angrenzend an das Seniorenpflegeheim, befindet sich eine Fläche für den Gemeinbedarf.

Die Fläche nahe der Häfner-Ohnhaus-Straße wird 2 x jährlich für den Markusmarkt und den Michaelimarkt sowie 1 x für ein weiteres Fest genutzt.

M. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

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

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Hohle“ erfolgt, um eine Wohnbebauung nahe der Anlagen für den Gemeinbedarf zu ermöglichen.

Das geplante Baugebiet liegt östlich der Ortsmitte und grenzt im Südwesten an den geschützten Landschaftsbestandteil „Schmerhohle“.

Der Geltungsbereich umfasst 4.800 m².

Der Bebauungsplan sieht vor, ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit 5 Einzelhäusern und Garagen zu errichten. Zur Erschließung der 2 Bauzeilen ist eine Stichstraße geplant.

1.2 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachplanungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Schöllkrippen ist das Gebiet als „Grünfläche“ dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung der Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Südwestlich der Straße „An der Hohle“ befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Schmerhohle“.

2. Auswirkungsprognose

2.1 Bestandsaufnahme

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine ehemalige Streuobstwiese. Die Böschung zum Höllenbach ist teilweise stark verbuscht und es befinden sich dort ältere Laubbäume.

Auf der steilen Böschung zu der Schmerhohle dominieren große und alte Robinien. Entlang der Feuerwehrezufahrt zu dem Pflegeheim wird das Grundstück von größtenteils jungen Robinien auf der Böschung gesäumt.

2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

a. Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird von dem Planungsvorhaben und dem daraus resultierenden Zufahrtsverkehr nur gering berührt. Da es sich um 5 Einzelhäuser, ein sehr kleines Baugebiet, handelt, ist kein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten.

- b. Schutzgüter Arten und Lebensräume
Das geplante Baugebiet schließt an vorhandene Baufläche an, so dass sich die nachgewiesenen und potentiell zu erwartenden Tierarten an den Eingriff anpassen. In der Umgebung bietet sich ausreichend Ersatzlebensraum.
- c. Schutzgüter Boden und Wasser
Durch die Erschließung und die Bebauung wird Boden versiegelt und der Versickerung entzogen.
- d. Schutzgüter Klima und Luft
Keine negativen Auswirkungen.
- e. Schutzgut Landschaftsbild
Das Schutzgut Landschaftsbild ist betroffen, da in den Bewuchs auf der Böschung zum Höllenbach eingegriffen wird.
- f. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von dem Planungsvorhaben nicht betroffen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die weitere Entwicklung ohne die Durchführung der Planung würde am heutigen Umweltzustand voraussichtlich wenig ändern, da keine nennenswerten Nutzungsänderungen zu erwarten sind.

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 vorgenommen:
 - Rodungszeitraum
Baumfällungen und Gehölzrodungen sind ausschließlich in dem Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
 - 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 Höhe verlassen haben.
- b. Gehölzbestand
Aufnahme des Gehölzbestandes, der zu erhalten und zu schützen ist.
- c. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden folgende Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich festgelegt:
 - Teilfläche Fl.Nr. 1434, Größe: 1.090 m²
Vorhandene Streuobstwiese
 - Teilfläche Fl.Nr. 1431/5, Größe: 3.900 m²
 - Anlage einer Vogelschutzhecke in einer Breite von 5,00 m aus heimischen Bäumen und Sträuchern
 - Anlage einer Obstbaumreihe
 - Entwicklung des bestehenden Grünlandes zu einem extensiven artenreichen Grünland.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das geplante Baugebiet schließt an die vorhandene Bebauung an. 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

Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorliegenden Planung betreffen vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser, Arten und Lebensräume sowie das Landschaftsbild.

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

VERFAHREN

- I. 03.04.2012
Der Marktgemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Hohle“.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderats ist Anlage 1 der Begründung.
- II. 07.08.2012
Der Marktgemeinderat billigt unter Berücksichtigung der Änderung zu den Festsetzungen der Garagen und Carports den Planentwurf vom 31.07.2012. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates ist Anlage 4 der Begründung.
- III. 17.09.2012 bis 16.10.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.
- IV. 20.11.2012
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.

Aufgestellt:

Anerkannt:

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, 31.07.2012
ergänzt, 20.08.2012
ergänzt, 28.02.2013

Schöllkrippen,

Markt Schöllkrippen

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 03.04.2012

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 6

Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Hohle" - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Markt Schöllkrippen plant auf den als Grünfläche ausgewiesenen Flächen Fl.-Nr. 1408 und 1411 ein neues Baugebiet auszuweisen. Hierzu ist die Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich. Dieser soll die Bezeichnung „An der Hohle“ erhalten.

Als Gebietsart soll, um zukünftig Wohnbebauung zu ermöglichen, ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die weiteren Festsetzungen und genaue Aufteilung der entstehenden Bauplätze wurden seitens des Bauateliers Schöffner in einen ersten Vorentwurf eingearbeitet. Die Anbindung/Zufahrt soll über die jetzige Feuerwehrezufahrt des Altenpflegeheimes „Lindenhof“ erfolgen. Auf die Errichtung eines Wendehammers wird im vorgelegten Vorentwurf auf Grund der geringen Anzahl an zukünftigen Bauplätzen verzichtet. Die sonstige Erschließung, sprich Anbindung ans bestehende Kanalnetz kann über bestehenden Leitungen im nörd- und südlichen Bereich baulich umgesetzt werden.

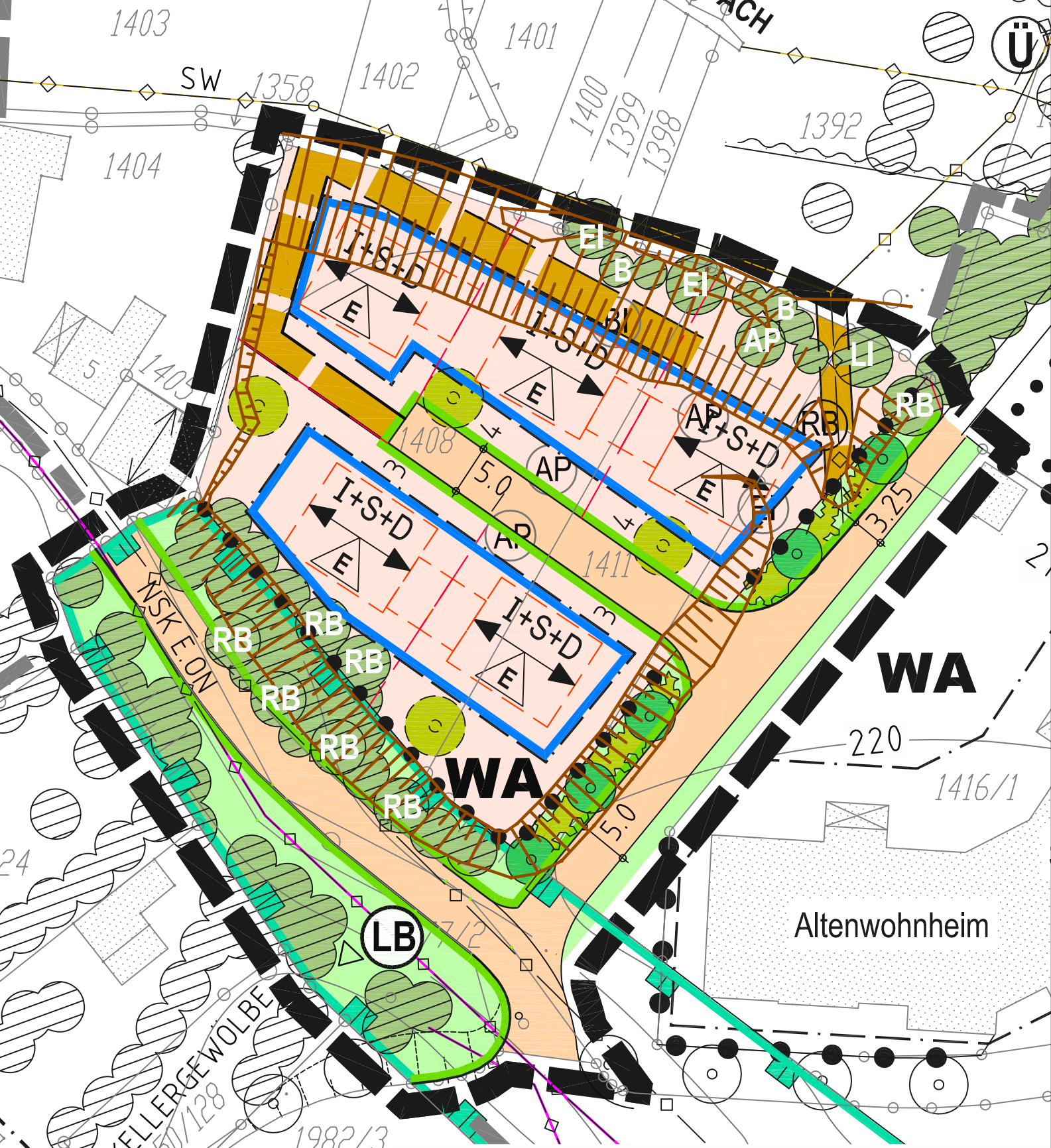
Zu dem ersten Vorentwurf werden aus dem Gemeinderat verschiedene Anregungen vorgebracht, die der Bürgermeister zur Prüfung vor Erstellung des Planentwurfs an das Bauatelier Schöffner weiterleitet. Es wird auch angeregt, Maßnahmen zur Energieeinsparung im Bebauungsplan festzuschreiben. Hinsichtlich dieser Frage einigt man sich darauf, vor Billigung des Planentwurfs das Architekturbüro Werner Haase einzuschalten.

Beschluss:

1. Für das Gebiet unterhalb des Altenpflegeheimes „Lindenhof“, umfassend die Fl.-Nr. 1408 und 1411 wird ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „An der Hohle“.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Das Bauatelier Schöffner wird beauftragt einen Planungsentwurf zur Billigung vorzulegen.
4. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.


Abstimmung:

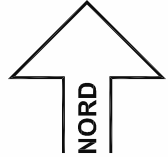
Ja-Stimmen	14
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0



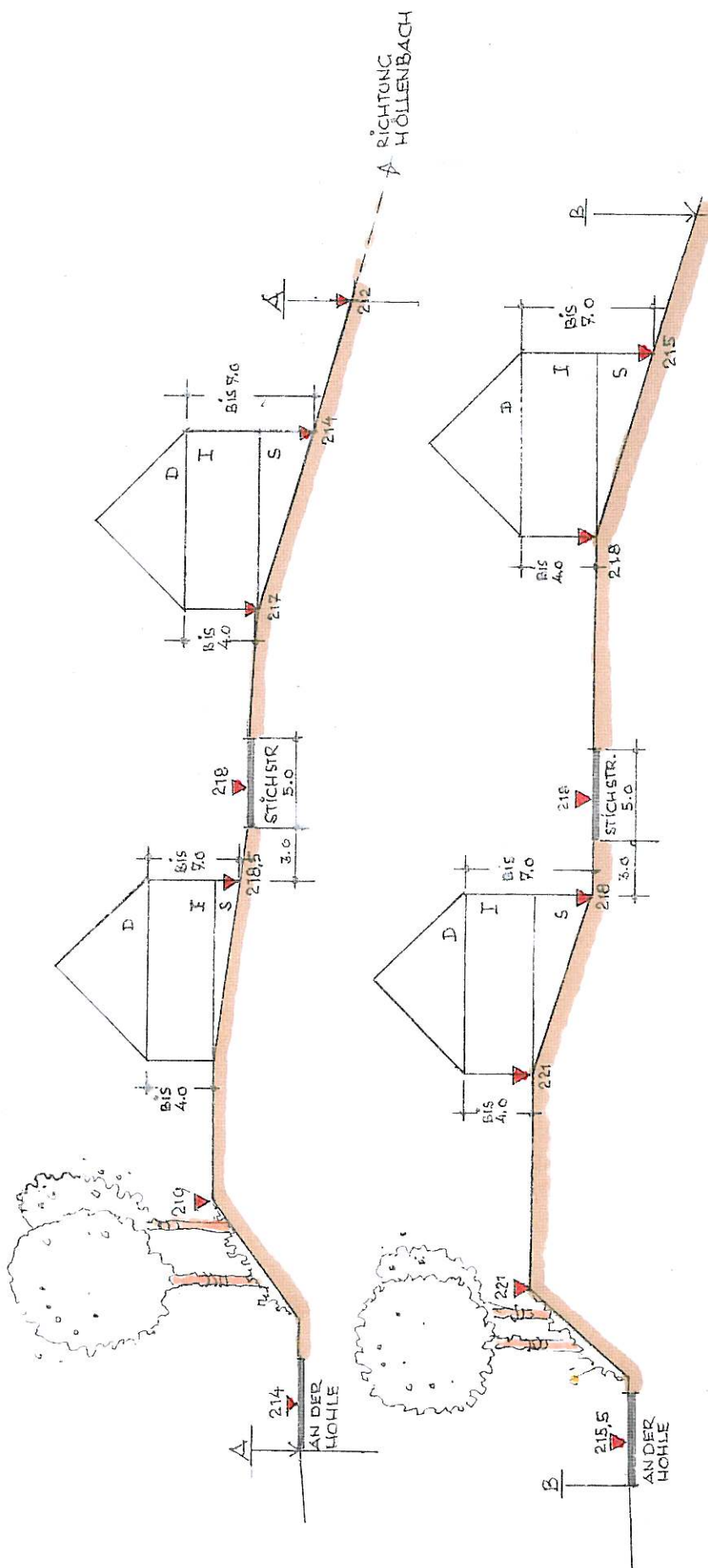
**PLANAUSSCHNITT
VORHANDENER
GEHÖLZBESTAND**

BI = Birke, EI = Eiche, RB = Robinie,
LI = Linde, AP = Apfel.
B = Baum- und Strauchgruppen:
Holunder, Vogelkirsche, Weißdorn, Bergahorn

 Böschungskante



M 1 : 500



MARKT SCHÖLLKRIPPEN
 BEBAUUNGS- U. GRÜNORDNUNGSPLAN
 AN DER HOHLE
 GELÄNDESCHNITTE M. 1:250

BAUATELIER
 DIPL. ING. CHR. RICHTER/W. SCHÄFFNER
 ASCHAFFENBURG, 25.5.2012

GRUNDLAGE: GELÄNDEAUFNAHME
 PLANUNGSBÜRO SCHWAB 05. 2012.

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 07.08.2012

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 4

Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Hohle" - Billigung des Planentwurfs

Bürgermeister Pistner stellt den Planentwurf i. d. F. vom 31.07.12, ausgearbeitet vom Bauatelier Schäffner, vor und geht dabei auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Ergebnisse der bereits durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) ein.

Die möglichen Erschließungsvarianten über die Straße „An der Hohle“ oder über den Bereich des Höllenbachtals werden ebenfalls an Hand des Planentwurfs aufgezeigt und erörtert.

Bei den Festsetzungen zu den Garagen und Carports wird angeregt, dass der Abstand zu der Straßenbegrenzungslinie auf 3 m reduziert wird und der Standort in der vorhandenen Wohngebietsfläche, auch außerhalb der Baugrenze, gewählt werden kann. Seitens des Gremiums besteht Einigkeit mit dem eingebrachten Vorschlag.

Da ansonsten mit der Planung Einverständnis besteht wird abschließend folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

1. Der Planentwurf i. d. F. vom 31.07.2012 wird, unter der Voraussetzung der Einarbeitung der o. g. Änderung zu den Festsetzungen der Garagen und Carports, gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte durchzuführen.
3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 der Gemeindeordnung (GO) beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	15
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 20.08.12

Haas



Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 20.11.2012

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 3

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

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Bürgermeister Pistner Frau Richter vom Bauatelier Schöffner. Frau Richter trägt die Stellungnahmen wie folgt vor:

Sachverhalt:

In der Zeit vom 17.09.2012 – 16.10.2012 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB statt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen werden wie folgt beurteilt:

A. *Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange*
Die Reihenfolge entspricht dem Verteiler.

1. Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde/Kreisbaumeisterin,
Fachtechn. Stellungnahme der Kreisbaumeisterin, 01.10.12
Der Markt Schöllkrippen verfolgt mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Hohle“ die Zielsetzung, innerörtliche Freiflächen nachzuverdichten und mit Grund und Boden sparsam umzugehen.
Aus städtebaulicher Sicht wird diese Zielsetzung mit getragen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind jedoch nachfolgende Hinweise und Anregungen zu beachten:

1. In der Begründung und im Planteil sind Aussagen aus der Bestandserhebung zur Topographie und zur Vegetation zu vertiefen. Die sich aufdrängenden Schlüsse aus der Analyse des Grünbestandes sind nachvollziehbar offen zu legen und trefflich in die Bauleitplanung einzuarbeiten. Die Begründung ist diesbezüglich zwingend zu ergänzen.

Beurteilung: Die Topographie geht aus den Geländeschnitten Anlage 4 hervor, deren Grundlage die Geländeaufnahme des Planungsbüros Schwab vom Mai 2012 ist.

Der zu erhaltende und zu schützende Gehölzbestand mit Bezeichnung der Arten wurde in der Anlage 3 M 1:500 und im Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1000 dargestellt, weiterhin die geplanten Neuanpflanzungen. In der Begründung werden die Darstellungen der Anlage 3 erläutert (siehe auch Begründung S. 4 – C.3)

2. Wie wird z.B. die nördliche Böschungskante ausgebildet? Die Überlappung in der Darstellung zeigt, dass die Baufelder innerhalb der Böschung liegen. Wie sehen die Stützmauern zur zulässigen Geländeterrassierung aus?

Beurteilung: Die Baufelder der Bauzeile im Nordosten liegen teilweise – siehe Anlage 4 – in der Böschung. Die Geländeschnitte A + B zeigen, dass Sockelgeschosse entstehen. Unter der Festsetzung „Geländeänderungen“ werden erforderliche Stützmauern begrenzt. Empfohlen werden Mauern aus Naturstein und Gabionen.

- 3.a Wie kann das sich anschließende Biotop mit dem einmaligen Baumbestand während der Bauphase und im Anschluss vor schädlichen Eingriffen geschützt werden?
b. Wie geht man mit dem geschützten Landschaftsbestandteil (LB) um? Aussagen fehlen!

Beurteilung a: Bei dem Baubestand auf der Böschung im Nordosten und den anschließenden Gartengrundstücken zum Höllenbach handelt es sich nicht um ein Biotop nach der Biotopkartierung. Das Tal des Höllenbachs ist private Grünfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zu schützen und zu erhalten ist der Baumbestand auf etwa 2/3 der Böschung, Der Bestand an Gehölzen wurde in der Anlage 3 und im Bebauungsplan dargestellt und die Baumarten wurden bezeichnet. In diesem Zusammenhang sind auch die Fotos der Böschung und die Beschreibung in der artenschutzrechtlichen Untersuchung der PGNU, Seite 28 hilfreich. Der Gehölzbestand ist bei örtlicher Betrachtung unterschiedlich zu bewerten.

Beurteilung b: Für den geschützten Landschaftsbestandteil „Schmerhohle“ und den Umgang damit ist die Verordnung vom 13.01.1984 des Landratsamtes Aschaffenburg gültig und zu beachten. Siehe „Nachrichtliche Übernahme“ in der Legende.

Der wesentliche Baumbestand mit Robinien wurde im Bebauungsplan und in der Anlage 3 „Gehölzbestand“ dargestellt.

4. Gibt es Flächen für Nebenanlagen – wo werden die Mülltonnen untergebracht? Wie ist die Entsorgung vorgesehen? Macht nicht eine Gemeinschaftsanlage Sinn?

Beurteilung: Die Legende enthält eine Festsetzung für Nebenanlagen nach § 14 Absatz (1) Satz 1: Die Mülltonnen sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Es ist vorgesehen, dass das Müllfahrzeug durch Rückwärtsfahren im nordöstlichen Teil der Verkehrsfläche wendet. Siehe Begründung Abschnitt F. 1.b „Innere Erschließung“.

5. Die nördliche Bauzeile sollte wesentlich reduzierter und weiter nach Süden verschoben werden, um den Böschungsbereich soweit möglich von Bebauung freizuhalten.

Beurteilung: die Baugrenzen für die beiden nördlichen Grundstücke werden an der bewachsenen Böschung reduziert. Die Baugrenze des Eckgrundstücks wird nach Südwesten von 8,0 m auf 5,0 m geändert.

Beurteilung Verwaltung: Die Verwaltung schlägt im vorliegenden Fall eine Verschiebung der Baugrenzen in Richtung der Straßenbegrenzungslinie hin vor. Der Abstand vom Baufenster zur Straßenbegrenzungslinie wird somit bei den ersten beiden Grundstücken bis auf 4 m reduziert. Der Stauraum von Garagen beträgt jedoch weiterhin mindestens 5 m.

6. In der weiteren Planung sind auf jeden Fall Geländeschnitte erforderlich.

Beurteilung: Die Anlage 4 zeigt 2 Geländeschnitte, die Schnittlinien A + B werden im Bebauungsplan dargestellt und erläutert.

2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, Fachtechn. Stellungnahme, 12.10.12
Aus naturschutzfachlicher Sicht sind noch folgende Anregungen umzusetzen:

1. Der Gehölzbestand und die Böschung südwestlich des Baugebietes ist in vollem Umfang zu erhalten, da es sich um einen geschützten Landschaftsbestandteil handelt.

Beurteilung: Der Schutz des Landschaftsbestandteiles „Schmerhohle“ wird in der Verordnung des Landratsamtes vom 13.01.1989 geregelt. Der wesentliche Baumbestand mit Robinien auf der steilen Böschung wurde im Bebauungsplan und in der Anlage 3 dargestellt. Bei der Bestandsaufnahme wurde festgestellt, dass einige der hohen Bäume Schrägstellungen zeigen und windbruchgefährdet sind.

2. Der Jungwuchs an Robinien etc. im Südwesten des Grundstücks wird ersetzt durch eine heimische Baum- und Strauchbepflanzung, so dass ein dichter Puffer zwischen Baugebiet und Seniorenpflegeheim weiterhin besteht.

Beurteilung: Die Baum- und Strauchbepflanzung auf der öffentlichen Grünfläche ist Gegenstand der Planung.

3. Lt. Planung (Anlage 3) wird in den nördlichen Böschungsbereich mit seinem ausgeprägten Bewuchs massiv eingegriffen. Durch die Anordnung der Baugrenze-Linie weit in den Böschungshang können die als „zu erhalten“ vorgesehenen Bäume nicht gesichert werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Baugrenze mindestens um 5,0 m nach Südwesten zu verschieben.

Beurteilung: Der erhaltenswerte Baumbestand im nördlichen Böschungsbereich, der im Bebauungsplan und in der Anlage 3 dargestellt wurde, wird zum größten Teil erhalten. Die Böschung ist teilweise verbuscht, siehe Fotos der PGNU, Seite 28. Die Baugrenzen der beiden nördlichen Baugrenzen werden an der Böschung reduziert. Die Baugrenze des Eckgrundstücks wird von 8,0 m auf 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie geändert. Eine Verschiebung der Baugrenze um 5,0 m nach Südwesten ist nicht möglich, weil dann die Gebäude ohne Gartenfläche nach Südwesten an der Stichstraße stehen würden.

Beurteilung der Verwaltung: *Einer Verschiebung der Baugrenzen um mindestens 5 m hat neben der eingeschränkten Gartennutzung auch abstandsflächenrechtliche Konsequenzen. Bei Anordnung der Bauzeile direkt an der Straße, können die von den Gebäuden ausgehenden Abstandsflächen gegenüber der gegenüberliegenden Nachbarbebauung nicht eingehalten werden. Aus diesem Fall wird auch hier, wie zu Nr. 1.5., die Verschiebung der Baugrenze bis zu einem Abstand von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie hin vorgeschlagen.*

4. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch die PGNU wurde vorgenommen. Diese ist entsprechend umzusetzen (s. Punkt 6.2.1 und 7).

Beurteilung: Siehe Festsetzungen Grünordnungsplan „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP“.

5. Die Eingriffsregelung ist gem. §§ 15 und 17 BNatSchG abzuarbeiten. Als Ausgleichsfläche werden 3.600 m² erforderlich (0,27 ha WA, 0,09 ha öffentliche Verkehrsfläche). Somit kann aus naturschutzfachlicher Sicht keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Beurteilung: Gespräch mit Frau Globke-Lorenz am 18.10.2012.

Festlegung des Kompensationsfaktors nach der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlweg,

extensiv genutztes Grünland, Kategorie II Gebiet mit mittlerer Bedeutung, Typ A, Feld AII 0,8 – 1,0

Vereinbart: Kompensationsfaktor 0,9.

0,27 ha allgemeines Wohngebiet, 0,09 ha öffentliche Verkehrsfläche –

3.600 m² Ausgleichsfläche.

Bedarf an Ausgleichsfläche $3.600 \times 0,9 = 3.240 \text{ m}^2$ -

Der Markt wird gebeten, Ausgleichsflächen zu benennen oder eine Abbuchung vom Ökokonto vorzuschlagen und mit Frau Globke-Lorenz abzustimmen. Das Bauatelier steht zur Verfügung.

Beurteilung der Verwaltung: *Als Ausgleichsfläche könnte ein Teilstück des Grundstücks Fl.-Nr. 1431 im Bereich des Bebauungsplans „Schule-Sport-Freizeit“ herangezogen werden.*

3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde,
Fachtechn. Stellungnahme, 05.10.12
Keine Einwände.
4. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde, 28.09.12
Keine grundsätzlichen Bedenken.

Beurteilung der Anregung zur Dacheindeckung analog zur Festsetzung des Bebauungsplanes „Marktstraße“, wonach naturrotes Material zu verwenden ist.

Im Umfeld des Baugebietes „An der Hohle“, und zwar an der „Häfner-Ohnhaus-Straße“, an der Straße „Am Höllenbach“ und der Umbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 1405 im direkten Anschluss an das Baugebiet zeigen andersfarbige Dacheindeckungen. Die städtebaulich einheitliche Verwendung von rotem Ziegelmaterial lässt sich nicht mehr erreichen.

Eine wesentliche Veränderung der Dachlandschaft ist durch Photovoltaikflächen in dunkler Farbe eingetreten, die als Teil der Energiewende positiv zu bewerten ist.

Empfohlen wird die Beibehaltung der Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt.

Beurteilung der Verwaltung: Laut dem Bebauungsplanentwurf ist die Dacheindeckung in gedecktem Farbton zulässig. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden ausgeschlossen. Die gleiche Festsetzung findet sich auch in den Legenden zu den Bebauungsplänen „Seitzenberg-Bingärten“ und „Graufeld-Schlosswiesen“ wieder. Somit, und in Anlehnung auf die vom Bauatelier Schöffner getätigten Aussagen zur Dacheindeckung, sollte die Festsetzung beibehalten werden.

5. Landratsamt, Referat Wasser- und Bodenschutz,
Gespräch mit Herrn Bühl am 22.10.2012.
Eine Stellungnahme wird zurückgestellt bis eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zur neuen Planung des Büros Fernkorn und Klug – FKS – vorliegt.

6. Landratsamt, Regionaler Planungsverband, 01.10.12
Keine Anregungen oder Einwendungen.

7. Landratsamt, Kreisbrandinspektion, 12.09.12
Zusammenfassung:

Es bestehen bezüglich des Brandschutzes keine Bedenken, wenn folgende Punkte beachtet werden:

- a. Die Freiwillige Feuerwehr Schöllkrippen kann den Brandschutz in der Hilfsfrist von 10 Minuten gewährleisten. Die Ausrüstung und Organisation ist für das geplante Gebiet ausreichend.
- b. Die Zufahrtsstraßen zu den Wohnhäusern müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 to ausgelegt sein und keinen größeren Abstand als 50 m zu den Gebäuden auf dem Grundstück haben.

Beurteilung: Beachtung der Achslast von 10 to beim Ausbau der Zufahrtsstraßen. Der Abstand zu den Gebäuden ist geringer als 50 m.

- c. Die Zufahrtsstraßen müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Beurteilung: Die geplanten 5,0 m breiten Zufahrtsstraßen können mit Fahrzeugen von 10 m Länge und einer Breite von 2,5 m befahren werden. Die Länge der Stichstraße zu den geplanten Wohngebäuden beträgt etwa 40 m.

Das Wenden der Kraftfahrzeuge erfolgt durch das Rückwärtsfahren in den nordöstlichen Teil der 5,0 m breiten Verkehrsfläche. Der Einmündungsradius in die Verkehrsfläche wird so groß hergestellt, dass auch Lkws und Feuerwehrfahrzeuge wenden können (Begründung S. 8 - F. 1b).

- d. In Abständen von höchstens 100 m muss im Straßenverlauf jeweils mindestens eine ausreichende Bewegungsfläche für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges vorhanden sein, daraus sollen sich max. Abstände von ca. 50 m zwischen dem für den Einsatz vorgesehenen Feuerwehrfahrzeugen und den Gebäuden ergeben.

Beurteilung: Im Artikel 5 Absatz 1 Satz 3 der BayBO ist geregelt, dass Aufstell- und Bewegungsflächen erforderlich werden, wenn der zweite Rettungsweg zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8,0 m über den Gelände liegt.

Die Wandhöhe liegt max. bei 7,0 m über der Straße, die Oberkante Böschung von Dachgauben oder Dachflächenfenstern bis 1,0 m höher, so dass ein Anleitern möglich ist. Siehe auch Art. 31, Abs. 3 BayBO.

Aufstell- und Bewegungsflächen werden nicht benötigt.

- e. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasser Faches – e.V.), insbesondere die Arbeitsblätter W 405 Löschwasser, W 331 Hydrantenrichtlinie, W 313 Feuerlösch- und Brandschutzanlagen, W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung zu beachten.

Beurteilung: Die Stellungnahme wurde am 16.10.2012 dem Planungsbüro Schwab zur Beachtung bei der weiteren Planung zugeschickt.

- f. Die vorhandenen Sirenenanlagen sind ggf. zu erweitern.

Beurteilung: Prüfung durch die Verwaltung und Feuerwehr erbeten.

- g. Ausführungen zu eventuell vorhandenen Freileitungen.

Beurteilung: Keine Freileitungen im Plangebiet.

- h. Bauanträge, die den einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht entsprechen oder Abweichungen enthalten, sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Beurteilung: Kenntnisnahme.

8. Landratsamt – Abt. Gesundheitsamt, 07.10.12
Keine Einwände.

9. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 11.10.12
Die Planung der Ver- und Entsorgung wird vom Planungsbüro Fernkorn und Klug – FKS weitergeführt. Der Markt hat die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes dem Büro FKS zur Äußerung zu den angeschnittenen Fragen und zur Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zugeleitet.

Zum Bebauungsplan:

Ferner ist die Wartung und Reinigung von Fahrzeugen auf den privaten Hofflächen bzw. privaten Kfz-Stellplätzen, sofern sie mit durchlässigen Belägen befestigt oder an einen Oberflächenwasserkanal angeschlossen sind, aus Gründen des Gewässerschutzes auszuschließen. Anderenfalls sind die privaten Kfz-Stellplätze undurchlässig zu befestigen und das dort anfallende Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal zuzuleiten. In die Festsetzungen zum Bebauungsplan ist entsprechender Passus aufzunehmen.

Beurteilung: Ein entsprechender Passus wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

10. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, 27.09.12
Keine Einwendungen.

11. Regierung von Oberfr., Bergamt Nordbayern, Bayreuth, 04.10.12
Das geplante Vorhaben liegt im Randbereich einer inzwischen erloschenen Verleihung auf Kupfer- und Silbererze. Da das Vorhandensein hier nichttrisskundiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden kann, ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (altes Grubenholz, künstl. Hohlräume etc.) zu achten, um dies bei der Bauausführung berücksichtigen zu können. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Beurteilung: Aufnahme eines Hinweises in die Legende.

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

Keine Stellungnahme, es wird vom Einverständnis ausgegangen, weil in der Legende der Hinweis über das Verhalten bei auftretenden Bodenfunden enthalten ist.

13. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund
Keine Stellungnahme, es wird vom Einverständnis ausgegangen.

14. NRM – Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe, 15.10.12
Keine Einwände.
Die Festsetzung über Schutzabstände bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist in der Legende enthalten.

15. E.ON Bayern AG, Marktheidenfeld, 24.09.12
Im Bereich der Stichstraße hinter dem Altenwohnheim verläuft ein Straßenbeleuchtungskabel, das beim Ausbau der Stichstraße von 3,50 m auf 5,00 m zu verlegen ist.
Die weiteren Hinweise der Stellungnahmen sind zu beachten.

16. Bund Naturschutz
Keine Stellungnahme, es wird vom Einverständnis ausgegangen.

17. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg, 20.09.12
Keine Einwände, am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien einer Prüfung vorbehalten.

Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

Aktenvermerk zur Energieversorgung des Marktes vom 12.09.12.

Per Telefonat am 12.09.12 teilte uns Herr Steffen Haase vom Büro Haase folgende Stellungnahme zur Errichtung eines Blockheizkraftwerkes im Neubaugebiet „An der Hohle“ mit:

Aus fachlicher Sicht wird die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (BhkW) als nicht zweckmäßig angesehen. Hauptgrund dafür ist die problematische Standortwahl. Das BhkW müsste in diesem Fall in einem der 5 geplanten Wohnhäuser untergebracht werden und im Störfall immer zugänglich sein. Dies ist jedoch nur schwer zu realisieren und rechtliche Probleme zwecks der Nutzung und der Eigentumsverhältnisse scheinen vorprogrammiert. Des Weiteren gibt Herr Haase zu bedenken, dass ein BhkW gerade in Altbausiedlungen Anwendung findet. Da im Bereich des Neubaugebietes Neubauten nach den neuen gesetzlichen Bestimmungen (EnEV, EEWärmeG) errichtet werden, ist der Eigenverbrauch pro Wohnhaus bereits sehr gering.

Aus diesen Gründen wird die Errichtung eines BhkW im Bereich des Neubaugebietes „An der Hohle“ nicht vorgeschlagen. Als Alternative wird die Errichtung eines Niedertemperatursystems genannt. Der angrenzende Bach würde dieses System bei der Energieabgabe unterstützen.

B. *Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*

Einwand Herbert Geier, Grundstück Fl.Nr. 1402.

Aktenvermerk:

Am 02.10.2012 hat Herr Geier im Hinblick auf die derzeitige frühzeitige Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Hohle“ vorgeschrieben. Die Ehefrau ist Grundstückseigentümerin des an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 1402. Das Grundstück wird durch die Eheleute als Gartengrundstück genutzt. Für das angrenzende Baugrundstück sieht der Bebauungsplanentwurf vor, dass die Baugrundstücke gegenüber den im Talraum zum Höllenbach gelegenen Grundstücken durch die Bepflanzung von Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen ist. Herr Geier sieht sich durch diese Festsetzung in der Nutzung seines Grundstücks benachteiligt. Als Hauptgrund nennt er gerade bei der festgesetzten Pflanzung von Baumgruppen die starke Verschattung seines, ohnehin durch die Höhenunterschiede unterhalb der neuen Baugrundstücke liegenden Grundstücks. Herr Geier schlägt vor, dass lediglich Strauchgruppen entlang der

Grundstücksgrenze gepflanzt werden dürfen und bitten die Festsetzung dahingehend zu überarbeiten.

Beurteilung:

Im Grünordnungsplan wurde festgesetzt, dass die Baugrundstücke durch Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen gegenüber dem Talraum zum Höllenbach abzuschirmen sind. Der größte Teil der Böschung des Baugebietes gegenüber dem Talraum des Höllenbaches von Fl.Nr. 1392 bis Fl.Nr. 1400 zeigt bereits einen Baum- und Strauchbewuchs. Gegenüber den Grundstücken Fl.Nr. 1401, 1402 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 1403 soll die Einbindung des 3. Baugrundstücks in das Landschaftsbild – Böschung und flacher Talraum festgesetzt werden. Die Abstände der Bepflanzung nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch sind zu beachten. Der öffentliche Weg Fl.Nr. 1358 trennt das Baugebiet von den Gartengrundstücken.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verschattung wird nicht gesehen.

Empfohlen wird die Beibehaltung der Festsetzung auf den privaten Pflanzflächen des Baugrundstücks.

Beschluss:

1. Den Beurteilungen des Bauateliers Schöffner und der Verwaltung wird zugestimmt. Die durch die Verwaltung vorgeschlagene Verschiebung der Baugrenze (Pkt. 1.5. und 2.3.) wird umgesetzt.
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 Beschlussfassung teilgenommen hat.

Abstimmung:

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

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 28.11.12



Dedio



Markt Schöllkrippen Landkreis Aschaffenburg

Entwässerungsanlage Markt Schöllkrippen: Erschließung NBG „An der Hohle“

- Erläuterungsbericht - Genehmigungsplanung

1. Vorbemerkung und Vorhabensträger

Der Markt Schöllkrippen plant die Erschließung des Baugebietes „An der Hohle“ in seinem Ortsteil Schöllkrippen.

Das geplante Baugebiet mit seinen insgesamt 5 Bauplätzen liegt östlich des Ortskernes von Schöllkrippen und bildet quasi eine Ortsabrundung zur umliegenden bestehenden Bebauung.

Die Lage ist geprägt durch die direkte Nähe zum Talraum des Höllenbaches, einem Seitenzufluss zum Gewässer Kahl.

Anlage 1

FKS – Beratende Ingenieure wurden vom Markt Schöllkrippen beauftragt, entsprechende Entwurfsunterlagen für die Entwässerungsanlage des Baugebietes anzufertigen. Geplant ist die Erschließung im sog. Trennsystem mit Einleitung der Oberflächenwässer in den Höllenbach.

Durch Überschreitung von gewissen Bagatellgrenzen für die Einleitung in das Oberflächengewässer (TRENOG, DWA M153) wird nach tel. Rücksprache v. 22.1.2013 mit dem LRA Aschaffenburg (Hr. Bühl) die hier vorgelegte wasserrechtliche Genehmigungsplanung erforderlich.

2. Grundlagen

2.1 Bebauungsplanung

Grundlage der nachfolgenden Planungen ist der Bebauungsplan des Büro Richter/Schäffner, Aschaffenburg in der Fassung v. 31.7.2012.

Ebenfalls berücksichtigt wurde die Stellungnahme des WWA Aschaffenburg, s. Schreiben 1.4-4622-AB152-2012/266 v. 11.10.2012.

Der Bebauungsplan ist gemäß den erfolgten internen Abstimmungen mit dem WWA Aschaffenburg (Fr. Ferch, Hr. Borza) und nach Rücksprache mit Fr. Richter vom planenden städtebaulichen Büro Richter/Schäffner, Aschaffenburg noch entsprechend der hier vorgelegten Planung hin anzupassen bzw. fortzuentwickeln.

Dies trifft insbesondere zu auf die Leitungstrassierungen und den erforderlichen Retentionsanlagen auf den einzelnen Grundstücken.

Gemäß tel. Rücksprache mit Hr. Borza vom WWA Aschaffenburg ist die im vorgenannten Schreiben des WWA geforderte Tekturplanung zum Gesamtkanalisationentwurf für den Schmutzwasseranschluss der 5 Grundstücke kurzfristig nicht notwendig, da keine hydraulischen Auswirkungen zu erwarten sind. Jedoch wird der Markt Schöllkrippen mittelfristig eine Erneuerung des aus dem Jahre 1976 stammenden Kanalisationsentwurfes auf den Weg bringen.

Anlage 1

Die weitere Forderung der Berücksichtigung des Baugebietes in der derzeit anstehenden Überrechnung der Mischwasserbehandlung im Gesamteinzugsgebiet der Zentralkläranlage wird von der Marktgemeinde befürwortet und auch veranlasst.

2.2 Bestehender Kanalanschluss an die gemeindliche Anlage

Für das im Trennsystem entwässernde Baugebiet steht in unmittelbarer Nähe am nördlichen Rand des Baugebietes die Anschlussmöglichkeit für das Schmutzwasser an die Ortskanalisation.

2.3 Topografie, Vermessung

Die nachfolgenden Planungen hinsichtlich der Entwässerungsführung basieren auf einer aktuellen Geländevermessung des Unterzeichners v. 11/2012.

3. Bestehende Verhältnisse

Die Kanalisation Schöllkrippens ist überwiegend im Mischsystem ausgelegt. Teilbereiche wie kleinräumige Baugebietsflächen oder auch öffentliche Einrichtungen sowie die an den Gewässern unmittelbar angrenzende Bebauung besitzen jedoch ein Trennsystem und leiten ihre Oberflächenwässer direkt in die Gewässer Höllenbach oder auch Kahl ein.

Von der Marktgemeinde wurde dem Unterzeichner eine Planskizze mit Eintragung der Trennsystem-Gebiete für das Gewässer Höllenbach zur Verfügung gestellt. Als Direkteinleiter fungieren z.B. das Areal der Hauptschule mit Turnhalle, die bestehenden Baugebietsflächen „Am Höllenbach“, das Seniorenwohnheim in der Straße „An der Hohle“ und die unmittelbar an den Höllenbach angrenzende Bebauung längs der Straße „An der Hohle“ weiter über den „Marktplatz“ bis zur Einleitung in die Kahl.

Der Höllenbach ist im unteren Bereich bis zur Einmündung in die Kahl verdolt, die Anschlüsse erfolgen hier an die Bachverrohrung.

Anlage 1

Eine überschlägige Überprüfung des an den Höllenbach angeschlossenen Umfangs der undurchlässigen Flächen hat ergeben, dass die Bagatellgrenze für eine 1000 m lange Gewässerstrecke von 5000 m² mit ca. 11.600 m² bei weitem übertroffen wird.

Als Folge ist die geplante Gewässereinleitung nicht genehmigungsfrei und es wird eine Retentionseinrichtung auf den Grundstücken benötigt.

Das aus dem Baugebiet anfallende Schmutzwasser kann wie unter Pkt. 2.2 an die unmittelbar angrenzende Ortskanalisation angeschlossen werden. Die Abwasserreinigung findet anschließend in der Zentralkläranlage statt.

4. Darstellung der geplanten Lösung

Das geplante Baugebiet mit insgesamt 5 Bauplätzen wird in seiner Gesamtheit erschlossen.

Geplante Schmutzwasserbeseitigung:

Die Schmutzwässer können über klein dimensionierte Schmutzwasserkanäle DN 200 im Freispiegelgefälle an den bestehenden Schmutzwasser- und späteren Mischwasserkanal DN 200 bei Schacht 6.16SK am nördlichen Rand des Baugebietes angeschlossen werden.

Aus Platzgründen (Straßenbreite 5,0 m im Baugebiet; erforderliche Grunddienstbarkeiten auf den Privatgrundstücken) und aus Kosteneinsparungsgründen wird für die Schachtbauwerke ein kombiniertes Schachtsystem (z.B. Fa. Predl) verwendet und die Trassenlage der Schmutz- und Regenkanäle befindet sich unmittelbar neben- bzw. übereinander, sodass bezüglich des Grabenaushubs erhebliche Einsparungen zu erzielen sind.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die gemeinsame Trassenführung von Schmutz- und Regenkanäle mit zusätzlichen gemeinsamen Schachtbauwerken bewirkt eine sehr wirtschaftliche Bauweise. Die Einleitung der Oberflächenwässer in den Höllenbach findet unweit des Schmutzwasseranschlusses an die Ortskanalisation statt. Entsprechende Grundstücksverhandlungen wurden von der Marktgemeinde bereits im Vorfeld der Planungen erfolgreich abgeschlossen.

Anlage 1

Die Nutzung eines gemeinsamen Schachtbauwerkes bedingt jedoch die geschlossene Durchführung der Regenkanalleitungen in den Schächten, um bei Starkregenfällen eine Vermischung mit der Schmutzkanalisation zu vermeiden. Entsprechende verschraubbare Wartungsöffnungen sind in den Schächten obligatorisch. Die um ca. 0,70 m tiefer angeordnete Schachtdurchleitung des Schmutzwasserkanals findet im offenen Gerinne statt.

Wie bereits angesprochen ist es aus Hochwasserschutzgründen für den Höllenbach erforderlich, auf jedem Grundstück eine Retentionseinrichtung zu installieren. Eingeplant ist jeweils ein separater Regenspeicher (Retentionszisterne) mit insgesamt ca. 7 m³ Fassungsvermögen für jedes der 5 Grundstücke. Davon beträgt das sich immer nach einem Regenereignis über eine Drosseleinrichtung selbst entleerende Rückhaltevolumen 4 m³. Unterhalb des Rückhaltevolumens und der Anordnung der Drossel befindet sich noch das restliche Speichervolumen von 3 m³ für die Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung etc.).

Die Anordnung auf den Privatgrundstücken ist im Lageplan entsprechend dargestellt.

Für den Bereich des Auslaufbauwerkes am Höllenbach wird eine Sohl- und Uferbefestigung als Erosionsschutz aus Wasserbausteinen für das Gewässer vorgesehen. Wegen der ökologischen Durchgängigkeit soll auf eine „harte Befestigung“ aus Sohlbeton verzichtet werden.

5. Hydrotechnische Berechnungen

5.1 Ermittlung der notwendigen Regenwasserbehandlung gemäß Merkblatt DWA M153

5.1.1 Überprüfung der qualitativen Anforderungen

Die Berechnungen wurden mit dem Computer durchgeführt und finden sich als Tabelle gemäß Bewertungsverfahren DWA M153 in der Anlage.

Folgende unterschiedliche Flächentypen wurden dabei berücksichtigt:

- Baugebietsflächen T1-T3 mit $A_u = (0,12 + 0,02 + 0,11) \cdot 40\% = 0,10$ ha

Anlage 1

Luftbelastung L1 und Flächenbelastung F3

Fazit: Eine Behandlungsmaßnahme ist nicht notwendig.

5.1.2 Überprüfung der quantitativen Anforderungen

- Bagatellgrenzen ($A_u < 0,5$ ha) sind mit $A_u = \text{ca. } 1,16$ ha überschritten
⇒ Retentionsberechnung erforderlich!

Die Berechnung wurde nach dem DWA-Arbeitsblatt A117 durchgeführt und liegt in der Anlage bei.

Gewählte Bemessungsansätze:

- $n = 0,5$
- Max. Drosselabfluss-Spende $q_r = 15$ l/s*ha
(kl. Flachlandbach, s. Tabelle 3, DWA M153) ⇒ $Q_{dr} = q_r * A_u = 15 * 0,10 = 1,5$ l/s

Ergebnis:

Es wird eine Regenrückhalteeinrichtung mit einem Nutzvolumen von ca. 21 m³ benötigt.

Gewählt:

5 Stk. Mall-Regenspeicher Reto Comfort, Typ R4000/70 für die einzelnen Grundstücke;
Rückhaltevolumen jeweils 4 m³ mit Drosselabfluss 0,3 l/s.

Vorhandenes Gesamtvolumen = 20 m³

Ein Datenblatt des Regenspeichers befindet sich zusätzlich in der Anlage.

5.2 Dimensionierung Regenkanalisation

- Regenspende gemäß KOSTRA-DWA 2000 (s. Tabellenausdruck Anlage):
Rasterfeld 67/29 für Schöllkrippen
 $r_{15;1} = 125,0$ l/s*ha
Bemessungsansatz gemäß DWA – A118:
 $n = 0,5$ und $T = 10$ min. (s. Tabelle 4 DWA A118)
⇒ $r_{10;0,5} = 197,6$ l/s*ha
- Fremdwasser: wird vernachlässigt

Anlage 1

- Festlegung Abflußbeiwert
 Gemäß B-Plan v. 07/2012 beträgt die GRZ $\leq 0,40$
 Eine Flächenüberprüfung hat einen max. befestigten Anteil von 40 % ergeben.
 Gewählt: 40% befestigter Anteil
 Geländeneigung = Gruppe 4 (ca.11%)
 ⇒ Spitzenabflußbeiwert gemäß DWA A118 = 0,56

Nachfolgend die Tabellenrechnung für die Regenkanäle mit $k_b = 1,5$ mm und max. 90% Auslastung :

Haltung [-]	Q direkt [l/s]	Q oberhalb [l/s]	Q ges. [l/s]	Erf. DN / erf. Is (mm) / ‰	Gew. DN / gew. Is (mm) / ‰	Bemerkung
6.16dSK – 6.16cSK	13,28	-	13,28	250 / 0,62	250 / 72,0	
6.16cSK – 6.16aSK	2,21	13,28	15,49	250 / 0,84	250 / 200,0	
6.16bSK – 6.16aSK	12,17	-	12,17	250 / 0,52	250 / 85,0	
6.16aSK – A1 – A2	-	12,17 + 15,49	27,66	250 / 2,62	250 / 5,0	

Aufgestellt:

FKS - Beratende Ingenieure
Benzstraße 2a

63741 Aschaffenburg

Aschaffenburg, Januar 2012

Vorhabensträger:

Markt Schöllkrippen
Marktplatz 1

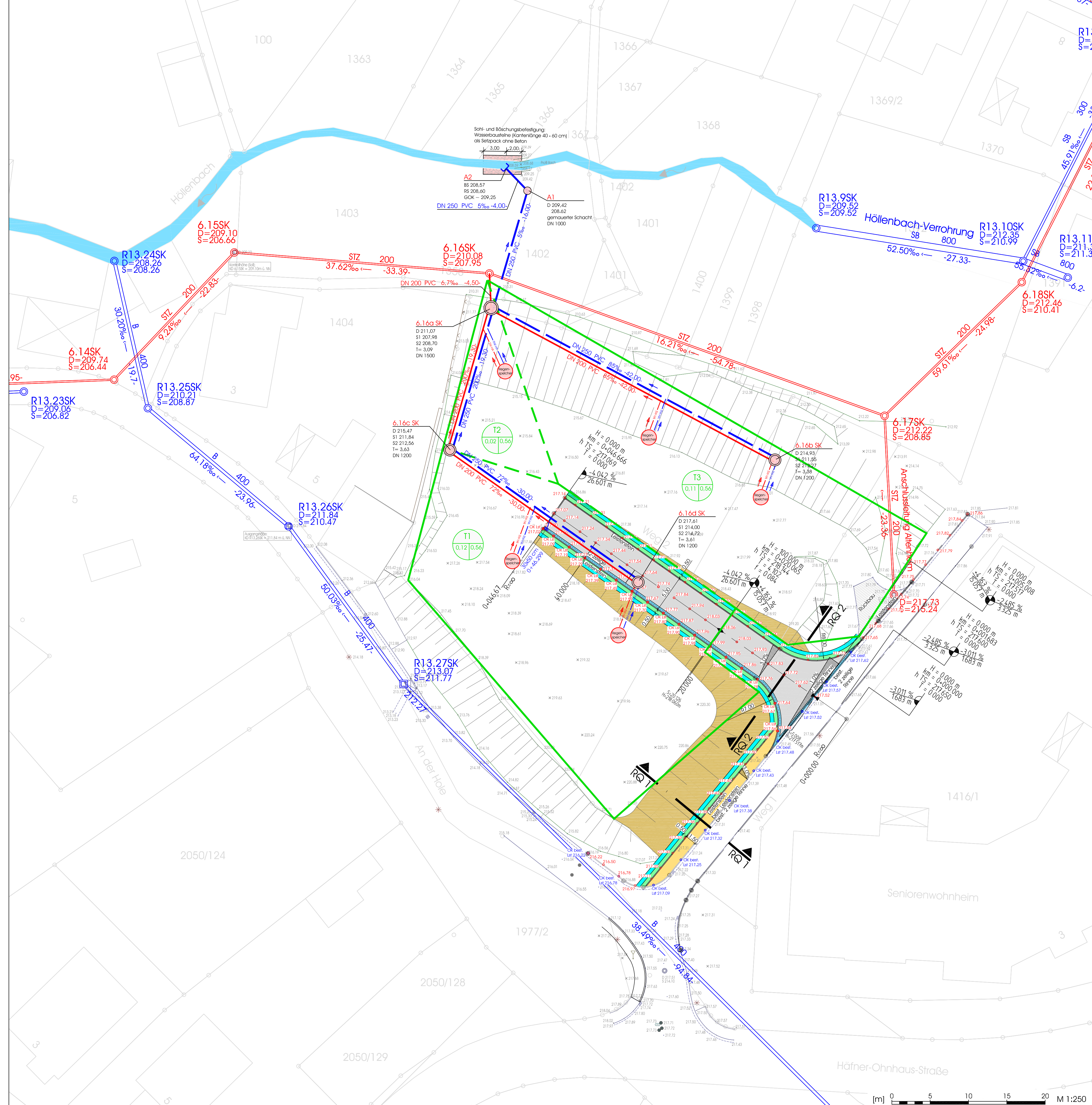
63825 Schöllkrippen

Schöllkrippen,

(Unterschrift)

(Unterschrift)

Anlage 6



Legende:

- 6.16a SK: Schachtbezeichnung Neubau Schmutz- und Regenwasserkanal
- 6.16SK: Bezeichnung Kanalschacht Schmutzwasser best.
- R13.10SK: Bezeichnung Kanalschacht Regenwasser best.
- DN 200 PVC: Planung Schmutzwasserkanal
- 85‰: Nenndurchmesser / Material
- 42.00-: Gefälle [%]
- S1: Haltungslänge [m]
- Sohle Schmutzwasserkanal
- Fileßrichtung
- BW-HA: Planung Schmutzwasserhausanschluss
- DN 250 PVC: Planung Regenwasserkanal
- 85‰: Nenndurchmesser / Material
- 42.00-: Gefälle [%]
- S2: Haltungslänge [m]
- Sohle Regenwasserkanal
- Fileßrichtung
- BW-HA: Planung Regenwasserhausanschluss
- Planung Betonschacht
- Regenspeicher, z.B. Fa. Mail Reto Comfort: Regenspeicher, z.B. Fa. Mail Reto Comfort
- Gesamtvolumen 7,0 m³; Retentionsvolumen 4m³; Drosselabfluss 0,3 l/s
- best. Kanalisation Schmutzwasser
- best. Kanalisation Regenwasser

Alle Rohrleitungen aus PVC-U, SN 12 z.B. Fa. Funke
 Alle Schachtbauwerke: INFRASCHACHT Fa. PREDL

Teilzugsgebietsnummer
 Teilzugsgebietsfläche Ages [ha] / Abflussbeiwert [-]

Anlage : 3

Änderungen		Nr.		Betreff		Datum		Name	
d									
c									
b									
a									



Markt Schöllkrippen
Landkreis Aschaffenburg

Projekt
Markt Schöllkrippen
Erschließung BG "An der Hohle"

Darstellung
Genehmigungsplanung
Lageplan
Kanalisation



BERATENDE INGENIEURE
FERNKORN KLUG
Benzstrasse 2a
63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/3181-0
Telefax 06021/3181-20
e-mail info.ab@fks-bl.de

Projekt-Nr. AK.S025.0002	Maßstab 1:250	aufgenommen	Datum	Name
Plan-Nr. KGL-F01		bearbeitet	28.01.2013	L.G.
		geprüft	28.01.2013	M.D.
genehmigt durch Vorhabensträger:		Planverfasser:		

[m] 0 5 10 15 20 M 1:250