

GEMEINDE SCHÖLLKRIPPEN

Aufstellung Bebauungsplan ‚Am Kerbersgraben‘, OT Hofstädten

BEGRÜNDUNG



Ausschnitt topographische Karte, unmaßstäblich

Aufgestellt: Schöllkrippen, 27.02.07, fertiggestellt: 08.05.07

Architekturbüro Margarete Elsässer, Vormwalderstraße 2, 63825 Schöllkrippen, Tel. 06024-5244, Fax 06024-631011
in Zusammenarbeit mit
Planungsbüro Ralf Werneke * Stadt- und Landschaftsplanung * Friedrichstr. 35 * 63450 Hanau

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Einleitung	4
1.1 Lage des Plangebiets	4
1.2 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	4
1.3 Geltungsbereich	4
2. Bestehende Rechtssituation	5
2.1 Vorgaben der Regionalplanung	5
2.2 Aussagen des Flächennutzungsplans	5
2.3 Rechtliche Grundlagen	6
3. Beschreibung der beabsichtigten Planung	7
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.1.1 Allgemeines Wohngebiet	7
3.1.2 Ausnutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit, Höhenentwicklung)	7
3.2 Bauweise und überbaubare Flächen	7
3.2.1 Bauweise	7
3.2.2 Baugrenze und Zulässigkeit von Nebenanlagen und baulichen Anlagen nach Landesrecht	7
3.3 Erschließung	8
3.3.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	8
3.3.2 Öffentliche Verkehrsflächen	8
3.4 Ver- und Entsorgung	9
3.4.1 Abwasser	9
3.4.2 Trinkwasser, Löschwasserversorgung	10
3.4.3 Strom	10
3.4.4 Gas	10
3.4.5 Telemedien	10
3.5 Grünordnung und Ausgleich	10
3.5.1 Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche	10
3.5.2 Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und der privaten Grundstücke	11
3.5.3 Nachrichtliche Übernahmen	11
4. Umweltbericht	12
4.1 Einleitung	12
4.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	12
4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	12
4.1.3 Darstellung der in übergeordneten Planungen und Gesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet	12
4.1.3.1 Regionalplan	12
4.1.3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	12
4.1.3.3 Fachgesetze, sonstige Regelungen	12
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens	12
4.2.1 Methodik	12
4.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	12
4.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden	12

4.2.2 Beschreibung der Wirkfaktoren	13
4.2.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren	13
4.2.2.2 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren	13
4.2.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustands	13
4.2.3.1 Flora und Fauna	12
4.2.3.2 Boden	14
4.2.3.3 Wasser	14
4.2.3.4 Klima	14
4.2.3.5 Immissionen	14
4.2.3.6 Orts- und Landschaftsbild	14
4.2.3.7 Geschichte und Kultur	15
4.2.3.8 Wechselwirkungen	15
4.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung bzw. deren Unterlassung	15
4.2.4.1 Flora und Fauna	15
4.2.4.2 Boden	15
4.2.4.3 Wasser	16
4.2.4.4 Klima	16
4.2.4.5 Immissionen	16
4.2.4.6 Orts- und Landschaftsbild	16
4.2.4.7 Geschichte und Kultur	16
4.2.4.8 Wechselwirkungen	16
4.2.4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Unterlassung (Nichtdurchführung) der Planung	16
4.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	17
4.2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	17
4.2.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	17
4.2.5.3 Technische, bauliche und grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen	17
4.2.5.4 Abarbeitung Eingriffsregelung	17
4.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
4.3 Ergebnis der Umweltprüfung	18
4.4 Darstellung der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan	18
4.4.1 Ausnutzung	18
4.4.2 Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen	18
4.4.3 Baumpflanzungen	18
4.4.4 Ausgleichsmaßnahmen	18
4.4.5 Erhalt von Bäumen und Hecken	18
4.4.6 Wasserrückhaltung	19
4.4.7 Hinweis zu energiesparenden Maßnahmen	19
4.5 Zusammenfassung	19

1. Einleitung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des OT Hofstädten unterhalb eines gepflasterten Wirtschaftsweges (Richtung Gemarkung Krombach). Die Fläche liegt an einem Hang, der nach NNW geneigt ist.

1.2 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die beständige Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Schöllkrippen – überwiegend aus der heimischen bzw. regionalen Bevölkerung – hat die Gemeinde Schöllkrippen veranlasst, bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) neue Baugebiete in den einzelnen Ortsteilen auszuweisen.

Die Ausweisung entspricht dem selbst gesteckten Leitziel, die vorhandenen Siedlungsbereiche (in den Ortsteilen) maßvoll zu erweitern; dieses Leitziel wird nochmals durch die laufende Dorfentwicklungsplanung im OT Hofstädten bestätigt.

Freie Baugrundstücke sind in Hofstädten ähnlich wie in den umliegenden Gemeinden ausschließlich in privater Hand und in der Regel nicht verkäuflich.

Um eine Abwanderung der jüngeren Generation und eine Überalterung des Ortes zu verhindern, sind käufliche Grundstücke notwendig.

Im geplanten Baugebiet „Im Kerbersgraben“ bleibt der überwiegende Anteil der Flächen in Gemeindehand und kann nach erfolgter Erschließung an junge Familien veräußert werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der südliche Ortsrand von Hofstädten abgerundet und findet mit einer bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einen harmonischen Übergang in die Landschaft.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Schöllkrippen hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kerbersgraben“ am 12.12.2005 beschlossen, um Planungsrecht für die Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche zu schaffen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst gemäß Aufstellungsbeschluss folgende Flurstücke:

Gemarkung Hofstädten

Fl.-Nr. 380, 381,372 (Teilflächen)

Hinzu kommen die Fl.-Nr. 343 (öff. Wegefläche: Schönebergstraße) sowie die Fl.-Nr. 379 (öff. Straßenfläche: Bayernstraße).

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats wurde am 25.04.2006 um diese Teilflächen ergänzt.

Der Aufstellungsbeschluss für die Teilfläche aus dem Fl.-Nr. 382 (im Bereich geplanter Wendehammer) wurde am 31.07.2006 ergänzt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 14.017 qm

2. Bestehende Rechtssituation

2.1 Vorgaben der Regionalplanung

Bezogen auf die anstehende bauliche Entwicklung im OT Hofstädten gelten folgende Zielaussagen (Regionalplan Bayerischer Untermain, 1985 – gem. Internet-Präsenz am 13.03.06: www.bayerischeruntermain.de/static/regionalplan/htm):

- Im Zuge der Entwicklungsachsen soll die weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf die zentralen Orte einschließlich ihrer Ortsteile konzentriert werden.
- Ausreichende Grün- und Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten werden.
- In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden.
- Siedlungsrandbereiche sollen an die freie Landschaft durch Gehölzanpflanzungen angebunden werden.
- Oberirdische Gewässer sollen zusammen mit ihren zugehörigen Feuchtbereichen naturnah erhalten und soweit möglich im ursprünglichen Zustand bleiben.
- Neue Bauflächen sollen regelmäßig nur im Anschluss an geschlossene Siedlungsgebiete ausgewiesen werden und sich im Maßstab und in der räumlichen Ordnung an die bereits bestehende Besiedlung anpassen.
- Die landbaulichen Flächen mit den jeweils günstigsten natürlichen Erzeugungsbedingungen sollen der Landwirtschaft gesichert werden.

Die beabsichtigte Planung widerspricht nicht den Zielaussagen der Regionalplanung.

2.2 Aussagen des Flächennutzungsplans

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Schöllkrippen wurde mit Verfügung des Landratsamtes Aschaffenburg Nr. 50.1-6100-152 vom 18.02.04 genehmigt.

Bezogen auf die geplante Baugebietsausweisung lauten die Zielaussagen des Flächennutzungsplans:

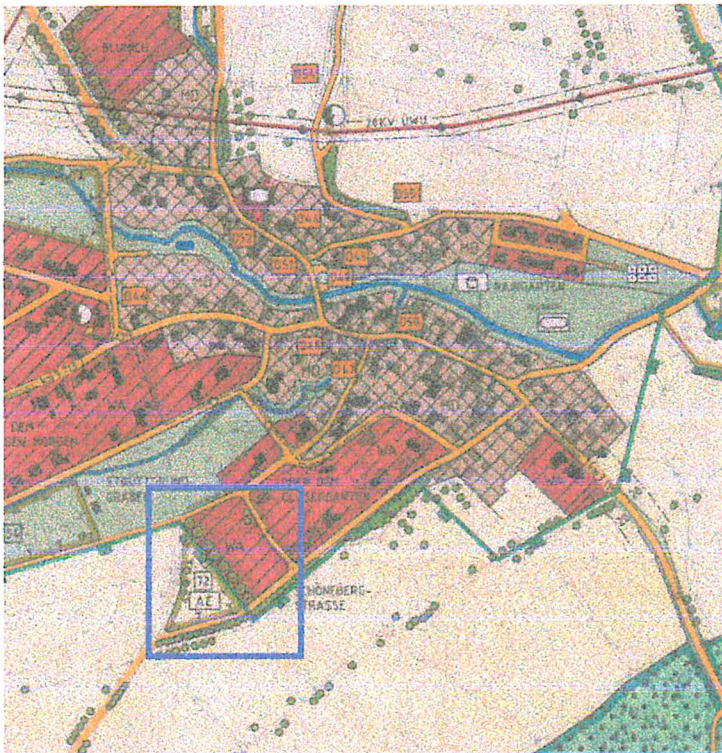
Allgemein:

- Beschränkung der Bauflächenausweisung auf die maßvolle Erweiterung vorhandener Siedlungsbereiche (s. Regionalplan Bayerischer Untermain).
- Die für die Zentralgemeinde Schöllkrippen vorgeschlagene Verdichtung auf kleinen Bauplätzen für Doppel- und Kettenhäuser ist für Hofstädten nicht maßgebend, ebenso wenig wie die Verdichtung in der zweiten Baureihe.
- Sichtbarmachung der Talauen, die dem Ort das eigene Gepräge geben.
- Bachrenaturierung des Grabens Strüttgrund.

Für die Erweiterung des bestehenden Allgemeinen Wohngebiets Schönebergstraße:

- Zum Ausgleich der Eingriffe durch die Bautätigkeit soll die westlich des Gebietes liegende Ackerfläche als Streuobstwiese umgestaltet werden; die Details des Ausgleichs werden im Einzelnen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans festgelegt.
- Der Bebauungsplan ist mit Ausnahme der Teilfläche aus dem Flurstück 372 (nördlich der Bayernstraße) aus dem Flächennutzungsplan übernommen worden.

- Für die Teilflächen aus dem Flurstück 372 ist eine Änderung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünflächen erforderlich. Mit Beschluss vom 25.04.2006 wurde die Änderung im Parallelverfahren eingeleitet.



Ausschnitt geplantes Baugelbiet in der Darstellung des genehmigten Flächennutzungsplans, OT Hofstädten, unmaßstäblich

2.3 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414 berichtigt BGBl) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

3. Darstellung und Begründung der beabsichtigten Planung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Arrondierung des vorhandenen Wohngebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen, um den Wohngebietscharakter nicht zu stören. Wegen seiner sichtexponierten Lage im Hangbereich soll die lockere Baustruktur mit einer hohen Durchgrünung nicht durch größere Gebäudekomplexe (Betriebe des Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) beeinträchtigt werden.

3.1.2 Ausnutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit, Höhenentwicklung)

Bezogen auf das gesamte Baugebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Die städtebauliche und grünordnerische Zielaussage ist, das Baugebiet locker zu strukturieren und reichlich zu durchgrünen. Die Versiegelung wird auf ein am Ortsrand vertretbares Maß reduziert.

Um diese Zielvorgabe zu unterstützen, wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,7 begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude in einem vernünftigen Verhältnis zur überbauten Grundfläche steht.

Das mittlere Gefälle NNW - Hanges liegt bei 11,5 % bis 17,5 %, nördlich der Bayernstraße und ebenfalls im südwestlichen Bereich, an die Schönebergstraße angrenzend. Daraus ergibt sich für eine durchschnittliche Grundstückstiefe von 25,0 m eine Höhendifferenz von ca. 3,0 m.

Lediglich zum Kreuzungspunkt Bayernstraße-Verbindungsstraße (Nordosten des Geltungsbereiches) erreicht das Gefälle nur 8,0 % Neigung.

Wegen der Topographie mit relativ gleichmäßiger Geländeneigung wird für das Baugebiet ein Geschosstyp mit folgenden Wandhöhen festgesetzt:

- Im Bereich der Hanglage zwischen Schönebergstraße und Bayernstraße und unterhalb der Bayernstraße wird ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss oder ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss festgesetzt. Die bergseitige Wandhöhe darf 4,0 m nicht überschreiten. Die talseitige Wandhöhe wird auf maximal 7,0 m festgesetzt.

Mit diesen Festlegungen wird erreicht, dass sich die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung harmonisch in das Landschaftsbild des Ortsrandes einfügen, ohne sichtexponiert störend zu wirken.

3.2 Bauweise und überbaubare Flächen

3.2.1 Bauweise

Entsprechend dem Charakter des vorhandenen Baugebiets wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, mit Grundstücksgrößen zwischen 432 qm und 705 qm. Die lockere Baustruktur und wirtschaftliche Ausnutzung von Grundstücken wird damit gleichermaßen gefördert.

3.2.2 Überbaubare Flächen und Zulässigkeit von Nebenanlagen und baulichen Anlagen nach Landesrecht außerhalb überbaubarer Flächen

Die überbaubare Fläche auf dem Grundstück wird durch die Baugrenze festgelegt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Eine separate Ausweisung von Stellplätzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen ist damit nicht erforderlich.

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen anzuordnen.

Damit wird sichergestellt, dass unter Einhaltung des Gebots eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) eine sinnvolle und wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks gewährleistet ist.

3.3 Erschließung

3.3.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Baugebiet ist über das vorhandene örtliche Straßennetz an die Staatsstraße St 2306 (Schöllkrippen – Geiselbach) und Kreisstraße AB 18 (Hofstädten – Dörnsteinbach) angebunden.

3.3.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über bestehende Gemeindestraßen erschlossen.

Der Ausbau der Straßen- und Gehwege erfolgt flächenbündig.

Die Schönebergstraße ist als gepflasterter Wirtschaftsweg ausgebaut. Über diese Straße wird die obere, südliche Zeile der Hanggrundstücke erschlossen. Sie wird als Straße mit flächenbündigem, seitlichem Gehweg (5,0 m Gesamtbreite) entlang der Baugrundstücke bis zur letzten geplanten Grundstückseinfahrt geführt und geht über in den vorhandenen gepflasterten Wirtschaftsweg.

Für die Erschließung der nördlich gelegenen Grundstücke muss die Bayernstraße im Geltungsbereich der Planung als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut werden.

Sie ist als Fahrbahn mit parallel geführtem Fussweg und gegenüberliegendem Grün- und Parkstreifen (Gesamtbreite 6,50 m) geplant. Hier entstehen vier öffentliche Parkplätze. Als Abschluss und als notwendige Anbindung zum unbefestigten Wirtschaftsweg dient ein Wendehammer mit 14,0 m Durchmesser. Eine Erweiterung ist nicht geplant. Die Anordnung eines Wendehammers erscheint jedoch an dieser Stelle aus Gründen der günstigeren Grundstückszuschnitte und der geringen Wendemöglichkeiten für den Kraftverkehr sinnvoll.

Die Verbindungsstraße (Fl.Nr. 363) zwischen Bayernstraße und Schönebergstraße ist bereits im Ortsbebauungsplan der Gemeinde Hofstädten enthalten und wird deshalb nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kerbersgraben“ aufgenommen (Gefälle zwischen 11,5 und 13,5 %). Ein geplanter, westlich entlanggeführter Park- und Grünstreifen liegt mit 2,0 m Breite in unserem Geltungsbereich „Kerbersgraben“.

Eine Stichstraße mit Gehweg in 4,5 m Gesamtbreite, auf halber Höhe der Verbindungsstraße, bindet die Grundstücke im mittleren Hangbereich an Bayernstraße und Schönebergstraße an und endet in einem Wendehammer mit 16,0 m Durchmesser. Wegen der steileren, topographischen Lage und zum Zwecke der Zugänglichkeit für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge wurde der Radius größer gewählt.

Die Ausbaubreiten der Anliegerstraßen wurden bewußt schmal gewählt, da die Ausbaustrecken relativ kurz und überschaubar sind. Begegnungsverkehr ist die Ausnahme. Der versiegelte Flächenanteil im Baugebiet kann damit gering gehalten werden.

Ein Fußweg vom Wendehammer in der Quartiersmitte führt auf einen weiteren Fußweg, der die Bayernstraße und Schönbergstraße am Westrand des Baugebiets verbindet. Damit wird auch eine fußläufige Durchlässigkeit des Quartiers hergestellt.

Die Zugänglichkeit dieses Wendehammers für die Bewohner und das zu erwartende, geringe Verkehrsaufkommen ermöglicht eine vielfältige Nutzung dieses Wendehammers als „Quartiersplatz“.

3.4 Ver- und Entsorgung

3.4.1 Abwasser

Das Baugebiet wird an vorhandene Abwasserleitungen angeschlossen.

Das Schmutzwasser bzw. Oberflächenwasser wird als Mischsystem über die vorhandene Entwässerungsleitungen in der Bayernstraße und der Schönebergstraße abgeleitet.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweisen auszuführen.

Für die unter Straßenniveau liegenden Geschosse der Gebäudezeilen nördlich der Bayernstraße und angrenzend an die Schönebergsstraße sind Rückstausicherungen erforderlich.

Die Abwasserklärung erfolgt in der ZAK Niedersteinbach.

Stellungnahme des Fachplaners, vom 06.02.07 (Planungsbüro Schwab):

„Die gemeindlichen Kanalleitungen, hin zum Verbandssammler, sind in der Lage, auf der Basis der Berechnung aus dem Jahr 1975, das zusätzliche Wasser aus der befestigten Fläche des geplanten Baugebietes aufzunehmen....Die Ableitung über Mischwasserkanäle wird dem Trennsystem vorgezogen. Auch die weiterführenden Leitungen sind noch, nach der damaligen Berechnung, für die ankommende Wassermenge ausreichend aufnahmefähig, zumal beabsichtigt, ist, aus dem südlichen Bereich ankommendes Oberflächenwasser aus dem Mischwasserkanal herauszunehmen und getrennt abzuführen.“

Stellungnahme des Fachplaners, vom 07.05.07 (Planungsbüro Schwab):

„Nach den bisherigen Planungen, im Konzept am 26.02.2007 dem Gemeinderat vorgestellt, soll das Baugebiet im Mischsystem entwässert werden. Das vorhandene Kanalnetz ist hierzu auf der Basis der Berechnungen aus dem Jahre 1976 ausreichend bemessen. Nach der vorgenannten Planung betrug das gesamte Einzugsgebiet 21,86 ha. Entsprechend den damaligen Berechnungsgrundlagen wurde der FK 68 bemessen. Zur SMUSI-Berechnung im Jahre 1995 wurde die Einzugsfläche nach den Vorgaben durch den Flächennutzungsplan auf 20,9 ha reduziert. Mit Hinzunahme des Baugebietes Am Kerbersgraben (ca. 1,0 ha insgesamt) wird nunmehr die Ausgangsgröße zur Berechnung des Fangkanals wieder erreicht. Damit wird das Entlastungsbauwerk weiterhin als ausreichend angesehen.“

Ableitung des westlich gelegenen Flutgrabens (Flurstück 383):

Stellungnahme des Fachplaners, vom 06.02.07 (Planungsbüro Schwab):

„Der an der westlich gelegenen Seite des Baugebietes vorbeiführende Flutgraben ist nach dem Ergebnis einer Überprüfung absolut ausreichend, das aus dem angrenzenden Außengebiet anfallende Oberflächenwasser ohne Risiko für das Baugebiet abzuführen. Um die ohnedies geringe Leistungsfähigkeit des Strüttgrundgrabens weiter zu entlasten, soll dieses Außengebiet aber über einen Graben und über einen weiterführenden Regenwasserkanal über die Schönebergstraße, Spessartstraße direkt dem Vorfluter zugeführt werden. Mit dieser Regenwasserleitung wird ein weiteres Außengebiet von dem derzeit vorhandenem Mischwasserkanal abgetrennt und somit diese Mischwasserleitung mit Anbindung an den Verbandssammler weiter entlastet.“

Stellungnahme des Fachplaners, vom 07.05.07 (Planungsbüro Schwab):

„Mit der Absicht einen getrennt geführten Regenwasserkanal im Bereich Schöneberg- und Spessartstraße zu erstellen und damit die Außengebiete am südlichen Ortsrand, talseitig der Bebauung dem Vorfluter zuzuführen, werden die Kanäle und auch das Entlastungsbauwerk deutlich entlastet. Die Erlaubnis zur Einleitung in den Vorfluter muss mit Vorlage der endgültigen Planung eingeholt werden.“

3.4.2 Trinkwasser, Löschwasserversorgung

Trinkwasser wird über das vorhandene örtliche Leitungssystem bereitgestellt.

Leitungen in Schönebergstraße und Bayernstraße sind vorhanden.

Stellungnahme des Fachplaners vom 05.12.06 (Ingenieurbüro Jung):

...Aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Grundstücke und der damit verbundenen geringen Einwohnerzunahme, ist die quantitative Versorgungssicherheit gewährleistet.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Versorgungsdruckes bei Löschwasserentnahmen ist für das geplante Gebiet und auch für die bereits bestehende Bebauung im Bereich der „Schönebergstraße“ sicherzustellen, dass die in der Sanierungsplanung vom Mai 1995 vorgeschlagenen Verbindungen zwischen den Knotenpunkten 97a – 104 und 104 a – 103 hergestellt sind. Letztere Verbindung wird zwangsläufig auch für die generelle Erschließung des Baugebietes mit Trinkwasser erforderlich.

Weitere Maßnahmen sind aus unserer Sicht nicht notwendig.“

Diese Verbindungen sind nach aktuellem Kenntnisstand vorhanden.

3.4.3 Strom

Das Baugebiet (15 Bauplätze) wird an das vorhandene Stromnetz angeschlossen (Betreiber: EON). Leitungen in Schönebergstraße und Bayernstraße sind vorhanden.

3.4.4 Gas

Anschluss an die Gasversorgung (Main-Spessart-Gas) ist in der Schönebergstraße vorhanden.

3.4.5 Telemedien

Das Baugebiet wird an das vorhandene Telekommunikationsnetz angebunden .

Leitungen in der Schönebergstraße und Bayernstraße sind vorhanden.

3.5 Grünordnung

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen getroffen, die die Kompensation des Eingriffs sicherstellen und das Baugebiet harmonisch in den Ortsrand einbinden (s. dazu auch umfangreichere Ausführungen im Umweltbericht, Kap. 4).

3.5.1 Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Zur Kompensation der durch die Bebauung verursachten Eingriffe wird östlich des Baugebiets eine Streuobstwiese neu angelegt. Auf ihr sind Obstbäume mit einer Dichte von 1 Baum / 50 m² anzupflanzen. Zur Abgrenzung von der Bebauung und dem Fußweg wird eine Feldhecke angelegt. Eine weitere, lockere Vogelschutzhecke wird entlang der Grabenparzelle festgesetzt. Zusammen mit dem erhaltbaren Bestand an alten und jungen Obstbäumen auf Teilen der Fläche wird das Baugebiet damit gut in das landschaftliche Weichbild eingebunden und ein neuer, qualitativ hochwertiger Lebensraum geschaffen.

3.5.2 Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und der privaten Grundstücke

Die Straßenabschnitte sind kurz und weisen nur geringe Breiten auf. Dennoch wird an geeigneten Stellen eine Baumpflanzung festgesetzt, um dem Straßen- und Platzraum eine eigene Prägung zu geben.

Für die privaten Grundstückflächen wird eine Begrünung festgesetzt, die folgende Inhalte hat:

Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen. Die Grundstücksfreiflächen und -grenzen sind mit einer landschaftstypischen Bepflanzung und Gestaltung zu versehen.

Die Grundstücksrückseiten zum Strüttgrund werden mit einer Feldgehölzhecke begrünt.

Damit wird sichergestellt, dass sich das Quartier gut in das vorhandene Landschafts- und Siedlungsbild einbindet.

Der Großgehölzbestand an der Südseite der Schönbergstraße wird als zu erhaltende Baumhecke festgesetzt.

3.5.3 Nachrichtliche Übernahmen (Planzeichen)

An das Baugebiet grenzt der Naturpark Spessart. Die Darstellung wurde aus Übersichtskarten übertragen. Da die Grenze dort nicht parzellenscharf dargestellt ist, wird sie im Bebauungsplan sinngemäß an der Westseite des geplanten Fußwegs vor der Ausgleichsfläche dargestellt.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan wird Planungsrecht für die Umwandlung einer Grünlandfläche am westlichen Ortsrand von Hofstädten in ein Wohnquartier geschaffen.

4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Baugebiet wird über bestehende Ortsstraßen (Bayernstraße und Schönbergstraße) erschlossen. Die Bayernstraße muss auf einen kurzen Streckenabschnitt im Plangebiet ausgebaut und mit einem Wendehammer versehen werden. Ein Straßenstich erschließt die Quartiersmitte mit einem Wendehammer.

Als Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen von den Nutzungen sind nicht zugelassen, um kein Störpotenzial am Ortsrand von Hofstädten zu erhalten.

4.1.3 Darstellung der in übergeordneten Planungen und Gesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet

4.1.3.1 Regionalplan

Die Baugebietsentwicklung folgt den Zielen der Regionalplanung (s. Kap. 2.1).

4.1.3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Schöllkrippen wurde mit Verfügung des Landratsamtes Aschaffenburg Nr. 50.1-6100-152 vom 18.02.04 genehmigt. Die Baugebietsentwicklung folgt den Zielen und Darstellungen des Flächennutzungsplans (s. Kap. 2.2).

4.1.3.3 Fachgesetze, sonstige Regelungen

Für das geplante Baugebiet sind neben dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. folgende Gesetze und Vorschriften in der jeweils rechtsgültigen und aktuellen Fassung zu berücksichtigen:

Bundesimmissionsschutzgesetz mit Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm

Denkmalschutzgesetz

Bayerisches Naturschutzgesetz

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayern)

4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

4.2.1 Methodik

4.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung ergibt sich aus dem Geltungsbereich der Planung.

Die inhaltliche Abgrenzung umfasst ein mehrfach größeres Areal, da inhaltliche Aussagen zur Bestandssituation, Wirkfaktoren und Auswirkungen über das eigentliche Plangebiet hinaus gehen.

Die Abgrenzung ergibt sich aus der konkreten Fragestellung.

4.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Umweltprüfung erfolgte nach dem Ablauf:

- Örtliche Bestandsaufnahme

- Einsichtnahme in vorliegende Unterlagen

- Scoping, Auswertung der Anregungen zum Umfang und zur Detaillierung der Umweltprüfung
- Bewertung der Bestandssituation
- Ermittlung des Eingriffsumfangs, Beschreibung der Veränderungen
- Ermittlung der geplanten Flächennutzungsanteile
- Bewertung der damit verbundenen Veränderungen
- Ergänzung der geplanten Flächennutzungen durch kompensatorische Maßnahmen
- Bilanzierung der Veränderungen, Flächenbilanz
- Vergleich der bestehenden mit der zu erwartenden Situation im Plangebiet (Prognose)

4.2.2 Beschreibung der Wirkfaktoren

4.2.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Die das Baugeschehen begleitenden Wirkfaktoren werden das Umfeld beeinflussen. Dies sind Staub und Baulärm, Veränderungen des Ortsbildes durch Bauzäune, Kräne und wachsende Gebäude, Verkehr zur und von der Baustelle.

Die Bauphase ist zeitlich begrenzt.

4.2.2.2 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren

Nutzungsbedingte Wirkfaktoren stellen sich nach der Fertigstellung des Baugebiets ein.

Das Ortsbild hat sich an dieser Stelle geändert: Wohngebäude, neue Grünstrukturen, Stellplätze und Bewegungen auf der Fläche beleben das Gebiet.

Die bauliche und grünordnerische Neustrukturierung der gesamten Fläche wirkt sich auf das Kleinklima aus.

Die Durchführung der Maßnahme versiegelt belebten Boden und entfernt bestehende Vegetation.

4.2.3 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

4.2.3.1 Flora und Fauna

Nach den eigenen Erhebungen im Plangebiet (s. Bestandsplan zum Bebauungsplan) sind die bestehenden Nutzungen unterschiedlichen Kategorien (gem. Eingriffsregelung: Bewertung des Ausgangszustands) zuzuordnen.

In Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild fallen:

Verkehrsfläche Schönbergstraße (versiegelte Fläche): Kat I

Verkehrsfläche Bayernstraße (Schotterweg): Kat. I+

Holzlagerplatz seitlich Bayernstraße 11 (geschottert, Holzunterstände): Kat. I+

Grünlandflächen und Weide im unteren und mittleren Hangbereich,
tlw. ehemals als Acker intensiv genutzt: Kat. I+

Grünlandflächen und Obstbestände im oberen Hangbereich (tlw. Altholz,
einzelne Baumhöhlen, Hochstaudenflur) Kat. II+

Damit ist die Voraussetzung für die Anwendung des Regelverfahren in der Eingriffsregelung gegeben.

Die Flächen sind mit Ausnahme der Baumhecke an der Schönbergstraße zur Zeit nur schwach strukturiert. Im unteren Hangabschnitt ist dies die Koppelleinzäunung der Weide, an deren Rändern sich teilweise ein Saum von höheren Gräserhorsten und Stauden halten kann. Im Umgriff der Weide befinden sich einzelne Obstgehölze und ein Holunder.

Der mittlere Hangabschnitt wurde bis vor wenigen Jahren als Acker genutzt (s.a. Hinweis darauf im FNP) und wird nun als Grünland bewirtschaftet.

An der Hangoberkante entlang der Schönbergstraße befindet sich eine verwahrloste Obstbaumkultur in einer Hochstaudenfläche. Die Nutzung wurde hier offensichtlich vor einigen Jahren aufgegeben. Am Anfang und Ende dieser Jungbäume stehen jeweils ältere Obstgehölze. Der am östlichen Ende der Obstbaumkultur stehende weist Hohlstellen und Totholz auf.

Oberhalb der Schönbergstraße schließt sich in einer Steilböschung eine Baumhecke an (schutzwürdiges Biotop 5821-28). Diese ist als Nist- und Nahrungslebensraum für die heimische Fauna von Bedeutung.

4.2.3.2 Boden

Das Gemeindegebiet Schöllkrippen und der Ortsteil Hofstädten gehören zur naturräumlichen Haupteinheit ‚Vorderer Spessart und zur Untereinheit ‚Kahlgrund‘.

Die Siedlungsflächen liegen am Rand der Talauen. Die Talauen werden überwiegend als Grünland genutzt; die sanft geneigten Höhenrücken zwischen den Tälern werden intensiv ackerbaulich bearbeitet.

Aus den Gesteinen des Vorspessarts haben sich hauptsächlich Braunerden entwickelt. Auf den Lößablagerung westlich von Hofstädten entstanden fruchtbare Parabraunerden und Pararendzinen.

Bodenkontaminationen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

4.2.3.3 Wasser

Ein Seitengraben des Strüttgrundbaches führt nahezu senkrecht zu den Höhenlinien bei größeren Regenereignissen Wasser aus den oberhalb der Schönbergstraße liegenden Flächen in die örtliche Vorflut. Der Graben liegt westlich der geplanten Ausgleichsfläche und außerhalb des Geltungsbereichs des Baugebiets. Während der Begehungen führte der Bach kein Wasser.

Der kristalline Vorspessart gilt trotz seiner relativ hohen Niederschläge (800 –1000 mm/a) als ausgesprochenes Wassermangelgebiet. Die Schüttung der Quellen ist wegen der kleinen Einzugsgebiete oft sehr gering.

4.2.3.4 Klima

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt mit 8-9° C im Schnitt ca. 1° C unter der der Untermainebene.

Die Topographie des Geländes lenkt bodennahe Winde am westlichen Ortsrand von Hofstädten in West – Ost – Richtung um.

Im Strüttgrund ist bei austauscharmen Wetterlagen ein nächtlicher Kaltluftstrom aus den höher liegenden, umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Kaltluftentstehungsflächen) vorhanden.

4.2.3.5 Immissionen

Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) sind durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Sie sind Teil des „Lebens auf dem Land“ und nur bei (und nach) Bewirtschaftungseinsätzen vorhanden.

Andere Immissionen sind zu vernachlässigen. Die Staatsstraße St 2306 (Schöllkrippen – Geiselbach) und Kreisstraße AB 18 (Hofstädten – Dörnsteinbach) sind ca. 200 – 250 m vom geplanten Baugebiet entfernt (jeweils nächster Punkt) und durch die Ortsbebauung weitgehend abgeschirmt.

4.2.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- (und Landschaftsbild) wird durch die bestehenden Nutzungen geprägt.

An die bestehende Bebauung schließt sich zunächst Grünland an, das außerhalb des Geltungsbereichs der Planung in Ackerflächen übergeht. Die Hanglage ermöglicht einen schönen Blick auf die Ortslage und die Umgebung Hofstädten, ist andererseits aber auch sichtexponiert für den umgekehrten Blickwinkel.

4.2.3.7 Geschichte und Kultur

Im näheren Umfeld des Plangebiets steht kein Gebäude unter Denkmalschutz. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

4.2.3.8 Wechselwirkungen

Es bestehen abiotische und biotische Wechselwirkungen von Geologie, Klima und Boden auf Flora und Fauna und von Flora und Fauna auf den Boden.

4.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bzw. deren Unterlassung

4.2.4.1 Flora und Fauna

Die bestehenden Nutzungen und Lebensräume werden auf den überbauten Flächen beseitigt.

An ihre Stelle treten unbelebte Flächen (z.B. Straßen, Dachflächen, Terrassen- und Wegebeläge), neue, mehr oder weniger geordnete neue Grünstrukturen. Im Wohnquartier kommt es zu einer kleinflächigen vertikalen und horizontalen Gliederung, die sich trotz der Überbauung durchaus auch positiv auf das Lebensraumgefüge auswirkt. Insekten, Vögel, Kleinsäuger werden die Fläche „zurückerobern“ oder neu entdecken. Die kleinflächige Vielfalt an Nahrungsbiotopen nimmt zu (Rasen, Staudenbeete, Blühsträucher und -bäume, Komposthaufen etc.).

Der westliche Teil des Baugebiets ist bereits im Flächennutzungsplan als Ausgleichsfläche für dieses Baugebiet dargestellt und wird zur Einbindung des Quartiers in das Landschaftsbild und zur zusätzlichen Kompensation der Eingriffe umgestaltet.

Die bislang wenig strukturierte Fläche wird als Streuobstwiese mit einer Bestandsdichte von 1 Baum / 50 m² entwickelt. Zur Abschirmung zum Baugebiet wird eine dichte Feldgehölzhecke gepflanzt. Am westlichen Rand und am Übergang zur offenen Feldflur wird eine lockere Vogelschutzhecke (Gehölzgruppen) gesetzt.

Damit wird dieser Flächenteil gegenüber der Bestandssituation und dem Bauquartier deutlich aufgewertet und vermag die negativen Auswirkungen zu kompensieren.

Flächenbilanz:

Gebietsgröße (Geltungsbereich incl. geplanter Ausgleichsflächen): ca. 14.000 m²

Davon

geplante überbaute Flächen ca. 9.500 m²

Flächenbestand Baumhecke ca. 900 m²

Flächenbestand Schönbergstraße ca. 340 m²

Flächenbereitstellung für Kompensationsmaßnahmen: ca. 3.260 m²

Hiervon fallen in die

Kat. I ca. 7.560 m²

Kat II ca. 1.940 m²

Festlegung der Kompensationsfaktoren:

7.560 m² x 0,3 = 2.268 m²

1.940 m² x 0,55 = 1.067 m²

Summe 3.335 m²

Die erforderliche Größe der Ausgleichsfläche beträgt ca. 3.335 m²

Der Eingriff kann auf der zur Verfügung stehenden Flächen (ca. 3.260) ausgeglichen werden.

4.2.4.2 Boden

Es kommt zu einer deutlichen Überbauung von Bodenflächen. Bestehende Bodengefüge werden im Bereich des Wohnquartiers durch Abgrabungen und Aufschüttungen verändert.

Im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche bleibt die Bodenstruktur erhalten.

4.2.4.3 Wasser

Zur Verringerung negativer Auswirkungen auf die örtliche Kanalisation und zur Rückgewinnung von Oberflächenwasser sind Zisternen auf den Grundstücken zu empfehlen. Damit wird ein Teil der Versiegelungsmaßnahmen wieder kompensiert.

Offene Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

4.2.4.4 Klima

Das Kleinklima des Standorts wird sich durch die Bebauung und die neue Oberflächengestalt und –rauigkeit ändern. Thermisch bedingte kleinräumige Zirkulationen werden erzeugt, die Oberflächenrauigkeit des Geländes bremst Luftströmungen oder führt zu Düseneffekten zwischen Gebäuden und Zug an Gebäudeecken.

Die Bebauung wird sich jedoch nicht wesentlich auf das Geländeklima des Standorts Hofstädten auswirken.

4.2.4.5 Immissionen

Die Immissionssituation wird sich durch die neuen Nutzer des Wohngebiets ändern. Es gibt einige Fahrbewegungen mehr in der Bayern- und Schönbergstraße und das übliche Freizeitverhalten wird sich auch als neue Geräuschkulisse zu der bestehenden Situation hinzu kommen.

Beachtliche Auswirkungen wird dies auf den Wohnstandort Hofstädten jedoch nicht haben.

Nach Rücksprache mit der Gemeinde und dem Amt für Immissionsschutz, sowie mehrfachen Ortsbegehungen sind keine störenden Emissionen aus Tierhaltungsbetrieben bekannt.

4.2.4.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- (und Landschaftsbild) verändert sich. Die Hangbebauung am südlichen Ortsrand zieht sich ein Stück weiter nach Westen. Der Standort ist durch seine Hanglage sichtexponiert. Zu seiner Westseite – dem Ende der geplanten Bebauung – ist die Bebauung durch die vorgelagerte Ausgleichsfläche landschaftlich eingebunden.

Die festgesetzten baulichen (Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse, Firstrichtung) und grünordnerischen Maßnahmen (Gestaltung der privaten Freiflächen, Ausgleichsfläche) haben zum Ziel, diese Sichtexposition zu mildern.

4.2.4.7 Geschichte und Kultur

Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme der ohnehin geltenden gesetzlichen Bestimmungen sichert den Umgang mit zufälligen Funden.

Damit ist auch der respektvolle Umgang mit Geschichte und Kultur gesichert.

4.2.4.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind in Bezug auf das Bodengefüge und den Wasserhaushalt gegeben. Die Überbauung reduziert die Wasseraufnahme des Bodens.

Der Einbau von Zisternen hilft, Wasser zurückzuhalten und auf den verbleibenden Freiflächen wieder einzusetzen.

4.2.4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Unterlassung (Nichtdurchführung) der Planung

Bei Durchführung der Planung treten die beschriebenen Auswirkungen ein.

Sie haben kleinräumigen Einfluss auf die nahe Umgebung. Negative Folgen auf biotische oder abiotische Faktoren können weitgehend ausgeschlossen werden.

Durch die Ausgleichsmaßnahme am westlichen Ortsrand kann ein vorbildlicher Beitrag zur Ortsrandeingrünung geschaffen und ein höherwertiges Biotop geschaffen werden. Die Strukturvielfalt auf der Fläche nimmt zu.

Bei Unterlassung bleibt zunächst der Status Quo erhalten: Landwirtschaftliche Nutzung.

Eine verlässliche Aussage über eine mögliche weitere Extensivierung (einmalige Mahd, Brache etc.) oder erneute Intensivierung (Ackerumbruch, Koppelhaltung etc.) ist zur Zeit nicht möglich.

Der bestehende Ortsrand mit seiner nur mäßigen Einbindung in das landschaftliche Umfeld bleibt erhalten.

4.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Festlegung der Ausgleichsfläche sichert den Erhalt vorhandener Obstbaumbestände.

Die Baumhecke südlich der Schönbergstraße wird als zu erhalten festgesetzt. Eingriffe in den Bestand sind nicht zulässig.

Die Straßenbreiten wurden auf ein Mindestmaß reduziert, sodass der Versiegelungsanteil geringer wird.

4.2.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die erforderliche Überbauung durch Häuser, Nebenanlagen und Straßen führt zur Versiegelung von Vegetationsschicht, Boden und Grundwasserleitern. Der Umfang dieser Überbauungen beträgt ca. 4.500 m² (überbaubare Grundstücksflächen und Straßen)

4.2.5.3 Technische, Bauliche und grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Festsetzungen minimieren den zu erwartenden Eingriff:

- Es wird eine GRZ 0,4 festgesetzt und damit schonend mit Grund und Boden umgegangen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß reduziert.
- Für die Befestigung von privaten Verkehrsflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zulässig (Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Kiesdecken o.ä.). Anfallendes gesammeltes Niederschlagswasser kann unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in den Untergrund versickert werden. Andernfalls ist beim Landratsamt Aschaffenburg die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Zisternen sammeln Oberflächenwasser der Dachflächen und helfen damit, die ungünstigen Wirkungen der überbauten Flächen auf die Kanalisation (Ableitung Oberflächenwasser) zu reduzieren und schonend mit dem Schutzgut Wasser umzugehen.
- Im Umkehrschluss zur Obergrenze der Grundflächenzahl bedeutet die reduzierte Flächeninanspruchnahme durch Überbauung einen hohen Freiflächenanteil und damit eine starke Durchgrünung des Baugebiets.
- Als Ausgleich durch die geplante Überbauung und zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft wird ein Teil des bestehenden Wirtschaftsgrünlands und der Grünlandbrache in eine Streuobstwiese umgewandelt. Damit wird auch der Festsetzung des Flächennutzungsplans entsprochen.

4.2.5.4 Abarbeitung Eingriffsregelung

Die Kompensationsermittlung hat ergeben, dass die geplanten Eingriffe in der erforderliche Flächengrößenordnung ausgleichen können. Durch die Festsetzung und Herstellung einer ca. 3.260 m² großen Streuobstwiese mit Feld- und Vogelschutzhecken ist die Kompensation geregelt. Die Ausgleichsflächen werden in öffentliches Eigentum überführt.

4.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Baugebiet ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Das geplante Baugebiet wird darin für eine Bebauung geeignet dargestellt. Standortalternativen hierzu werden nicht diskutiert.

4.3 Ergebnis der Umweltprüfung

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets verändert mit einer Neuversiegelung durch die Erschließung und geplanten Bebauung die Nutzungen und Strukturen auf der Fläche des Plangebiets.

Die nachteiligen Auswirkungen können jedoch durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen gemildert werden:

- Vorhandene Obstbaumbestände werden erhalten.
- Die Baumhecke südlich der Schönebergstraße wird erhalten.
- Die Straßenbreiten werden auf ein Mindestmaß reduziert.

Technische, bauliche und grünordnerische Maßnahmen kompensieren die unvermeidbaren Eingriffe:

- Es wird schonend mit Grund und Boden umgegangen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß reduziert.
- Auf den privaten Flächen sind nur versickerungsfähige Beläge zulässig (Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Kiesdecken o.ä.). Oberflächenwasser wird auch hier zurückgehalten.
- Zisternen werden empfohlen. Sie sammeln Oberflächenwasser und halten es zurück.
- Das Baugebiet wird stark durchgrünt.
- Als Ausgleich wird eine Streuobstwiese mit Hecken angelegt.

Dem Vorhaben kann somit eine Umweltverträglichkeit attestiert werden.

4.4 Darstellung der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

4.4.1 Ausnutzung

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,7 begrenzt und die Geschosshöhe restriktiv behandelt, um eine ungünstige Exposition zu verhindern (Orts- und Landschaftsbild).

4.4.2 Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen

Die privaten Grundstücksfreiflächen werden gärtnerisch gestaltet und unterhalten. Angrenzende sensible Landschaftsbereiche werden durch eine Hecke besser eingebunden (Strüttgrund). Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

4.4.3 Baumpflanzungen

In der Bayernstraße und in der Quartiersmitte sind Baumpflanzungen festgesetzt.

4.4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich der Eingriffe wird die Anlage einer Streuobstwiese mit Hecken festgesetzt.

4.4.5 Erhaltung von Bäumen und Hecken

Zur Sicherung vorhandener Gehölzbestände wird deren Erhalt festgesetzt.

4.4.6 Wasserrückhaltung

Die Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen wird empfohlen.

4.4.7 Hinweise zu energiesparenden Maßnahmen

Es erfolgt ein ausdrücklicher Hinweis auf die Zulässigkeit von Sonnenkollektoren und die Ausführung von Passivhäusern.

4.5 Zusammenfassung

Am südlichen Ortsrand von Schöllkrippen, OT Hofstädten, soll das bestehende Baugebiet erweitert werden. Die Erschließung ist durch die bestehende Bayernstraße und die Schönbergstraße gesichert. Durch eine Stichstraße kann die Quartiersmitte in der zweiten Reihe ebenfalls erschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Das Wohngebiet wird nach Westen durch die Festsetzung einer Streuobstwiese mit Hecken landschaftlich gut eingebunden. Diese bereits im Flächennutzungsplan vorgesehene Ausgleichsmaßnahme kompensiert die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe.

Die Umnutzung der Fläche führt zu Änderungen in biotischen und abiotischen Strukturen.

Nachhaltige negative Auswirkungen sind damit jedoch nicht verbunden.

Dem Vorhaben kann daher eine Umweltverträglichkeit attestiert werden.

Schöllkrippen, den 27.02.2007/ergänzt am 08.05.2007



.....
Gemeinde Schöllkrippen

.....
Planer