

# MARKT SCHÖLLKRIPPEN

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

### BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

### AM KEILRAIN - 1. ERWEITERUNG

### BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

Bauatelier

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

Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt

Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323

E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Stand: 31.07.2018

Fassung: Satzung

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
<b>1. Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2. Plangebiet</b>	<b>6</b>
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	
2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen	
<b>3. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>7</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
3.2 Flächennutzungsplan	
<b>4. Entwurfsplanung</b>	<b>6</b>
4.1 Bebauung und Grünflächen	
4.2 Verkehrliche Erschließung	
<b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebauung</b>	<b>8</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
5.4 Stellplätze, Garagen und Carports	
5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	
<b>6. Erschließung</b>	<b>10</b>
6.1 Verkehrsflächen	
6.2 Ver- und Entsorgung	
<b>7. Natur und Umwelt</b>	<b>12</b>
7.1 Grünflächen	
7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
7.2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
7.2.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	
7.2.3 Boden- und Grundwasserschutz	
7.3 Pflanzgebote, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
<b>8. Immissionsschutz</b>	<b>17</b>
<b>9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>19</b>
<b>10. Hinweise</b>	<b>20</b>
<b>11. Nutzung und Größe des Plangebietes</b>	<b>22</b>
<b>12. Umweltbericht</b>	<b>22</b>
<b>13. Förmlicher Verfahrensablauf</b>	<b>32</b>

## **Verfahren**

- I. Der Marktgemeinderat fasst in der Sitzung am 30.05.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Keilrain – 1. Erweiterung“
- II. In der Sitzung des Marktgemeinderates am 05.09.2017 wird der Planentwurf i.d.F. Vom 22.08.2017 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange vom 25.09.2017 bis einschließlich 27.10.2017.
- IV. In der Sitzung am 12.12.2017 wertet der Marktgemeinderat die Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aus und beschließt das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
- V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 18.06.2016 bis einschließlich 20.07.2018.
- VI. Prüfung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 31.07.2018.
- VII. Bekanntmachung am 11.10.2018.

## **Anlagen**

1. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung am 30.05.2017
2. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung am 12.12.2017
3. Ausgleichsmaßnahme Fl.Nr. 5915/1
4. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung am 31.07.2018

## **Anlage, die im Dienstgebäude der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen, Marktplatz 1, 63825 Schöllkrippen eingesehen werden kann:**

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 15.12.2017, Bearbeitung: PGNU - Planungsgruppe Natur & Umwelt, Hamburger Allee 45, 60486 Frankfurt am Main

## BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Markt Schöllkrippen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche zu schaffen.

Die Gemeinde bietet aufgrund der Infrastruktur (Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Musikschule, Einkaufsmöglichkeiten), der guten Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen und den Erholungsflächen günstige Standortvoraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung.

Die hohe Wohnqualität in Verbindung mit der Naturnähe sind Gründe für die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken.

Die Einwohner- und Wanderungsstatistik für den Ortsteil Schöllkrippen von 2013 bis 2017 zeigt, dass trotz des negativen Saldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung – geringere Geburtenzahlen gegenüber einer höheren Zahl an Sterbefällen – ein Anstieg der Einwohnerzahl aufgrund von positiven Wanderungsbewegungen zu verzeichnen ist.

Jahr	Zuzüge	Wegzüge	Saldo Wanderung	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Saldo gesamt	Einwohner-Zahl
2013	243	227	+ 16	20	40	- 20	- 4	2359
2014	216	195	+ 21	17	17	0	+ 21	2380
2015	288	217	+ 71	29	29	0	+ 71	2451
2016	248	263	- 15	16	40	- 24	- 39	2412
2017	140	91	+ 49	12	22	- 10	+ 39	2451

Statistik Ortsteil Schöllkrippen 2013 bis 2017

Diese positive Tendenz soll fortgesetzt werden und Schöllkrippen als attraktiver Wohnstandort erhalten und gestärkt werden.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Gewerbegebietes „Schlosswiesen-Stockwiesen“ ist ein Bedarf an Wohnsiedlungsflächen zu begründen.

In dem bestehenden Baugebiet „Am Keilrain“ mit insgesamt 16 Baugrundstücken wurden bereits 9 Wohngebäude realisiert.

Im Anschluss an das Wohnbaugebiet „Am Keilrain“ verfügt die Marktgemeinde über ein Entwicklungspotenzial.

Nordwestlich der Laudenbacher Straße / Staatsstraße 2305 ist beidseits der Keilrainstraße im wirksamen Flächennutzungsplan eine Fläche von ca. 6 ha als „Allgemeines Wohngebiet“ im Anschluss an die bestehende Bebauung ausgewiesen.

Vorgesehen ist die Erweiterung des Wohnbaugebietes „Am Keilrain“ um etwa 1,9 ha in südöstlicher Richtung bis an die Laudenbacher Straße.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 Satz BauGB wird bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll und dass dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die innerhalb bestehender und erschlossener Siedlungsgebiete noch unbebauten Grundstücke einschließlich der Nutzung leerstehender Bausubstanz im Ortskern stellen keine Reserveflächen dar, die Bauwilligen angeboten werden können.

Die Marktgemeinde ist Mitglied der Immobilien- und Grundstücksbörse der kommunalen Allianz Kahlgrund – Spessart. In dieser Börse sind Flächen und Gebäude gelistet, die unter Privatpersonen vermittelt werden.

Gleichzeitig wird die zentrale Bedeutung des Ortskerns mit einem Förderprogramm für Bau- und Sanierungsmaßnahmen in Ortslage unterstützt.

Mit der geplanten Baugebietserweiterung sollen unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs neue Wohnbaugrundstücke in Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung städtebaulich entwickelt werden. Es werden bisher als Grünland (Mähwiese, Pferdekoppel, einzelne Obstbäume) genutzte Flächen in Anspruch genommen. Dieser Betroffenheit stehen hier die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Fortentwicklung vorhandener Orte als öffentliche und in der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange gegenüber.

Mit den Grundstückseigentümern wurden Vereinbarungen getroffen mit dem Ziel des Erwerbs der Flächen. Somit übernimmt die Marktgemeinde eine Steuerungsfunktion bei der Bereitstellung von Bauland und kann die „Hortung“ von Baugrundstücken verhindern.

In der städtebaulichen Planung gilt es, flächensparende Siedlungsentwicklung zu fördern. Mit dem geplanten Baugebiet wird eine neue Baufläche an ein bestehendes Siedlungsgebiet angeschlossen und eine maßvolle Weiterentwicklung der gewachsenen Struktur erzielt. Eine Zersiedlung wird dadurch vermieden.

Durch die Schaffung eines Angebotes wird der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken entsprochen.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

Das planerische Konzept sieht eine bedarfsorientierte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in einer städtebaulichen Dichte vor, die der Lage des Plangebietes am Ortsrand gerecht wird und Bezug nimmt auf die im Umfeld vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur.

Die Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die Laudenbacher Straße / Staatsstraße 2305.

Ziel der Planung ist es, durch innere Durchgrünung und Randeingrünung das neue Baugebiet in die Landschaft einzubinden.

Der mit der Umsetzung der Planung verbundene Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild soll durch geeignete Maßnahmen minimiert und ausgeglichen werden

Die Marktgemeinde hat mit der Darstellung als „Allgemeines Wohngebiet“ ihre planerische Absicht zu einer baulichen Entwicklung der Fläche dokumentiert. .

Am 30.05.2017 hat der Marktgemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Keilrain – 1. Erweiterung“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

## 2. PLANGEBIET

### 2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an dem nordöstlichen Bebauungsrand des Ortsteiles Schöllkrippen und nordwestlich der Laudenbacher Straße / Staatsstraße 2305 und südöstlich der Keilrainstraße auf einem ca. 12 % geneigten Südosthang.

Die Gebietsgröße beträgt 2,1 ha.



Abbildung 1

Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke mit den Nummern 3597 (Teilfläche), 3599, 3600, 3601, 3602, 3603, 3604, 3605, 3606, 3607, 3607/1, 3608, 3609, 3610, 3611, 3612, 3613, 3614 und Teilflächen der Laudenbacher Straße Fl.Nr. 2731/1, 2731/2, 2585, 2585/13 und 3611/3.

### 2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an älteren Baubestand und im Norden im westlichen Abschnitt an das Neubaugebiet „Am Keilrain“. Im Südosten begrenzt die Laudenbacher Straße das Baugebiet. Der östliche Planungsbereich ist umgeben von Grünland und Ackerflächen.

Gehölzstrukturen befinden sich auf der Böschung entlang der Staatsstraße.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP 1)

Die Marktgemeinde Schöllkrippen liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan Bayerischer Untermain (RP 1) im Verdichtungsraum. Der Regionalplan weist Schöllkrippen gemäß Ziel A V 2 als Unterzentrum aus. Bis zur Anpassung des Regionalplans wird das Unterzentrum einem Grundzentrum gleichgestellt.

Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist die Wahrnehmung der Wohnfunktion zu gewährleisten (Grundsatz 2.2.7 LEP). Innerhalb des Verdichtungsraumes soll die Siedlungstätigkeit bevorzugt in den Zentralen Orten (B II 1.4 RP 1) erfolgen.

Die geplante Siedlungsentwicklung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes mit der Weiterentwicklung einer bestehenden Siedlungsstruktur, Anbindung an den Baubestand und Mitnutzung bestehender Infrastrukturen sowie den Zielen des Regionalplanes (Ziel 3.3 LEP, Ziele B II 2.1 und 2.2 RP 1).

#### 3.2 Flächennutzungsplan

In dem genehmigten Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan einschließlich der Änderungen sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

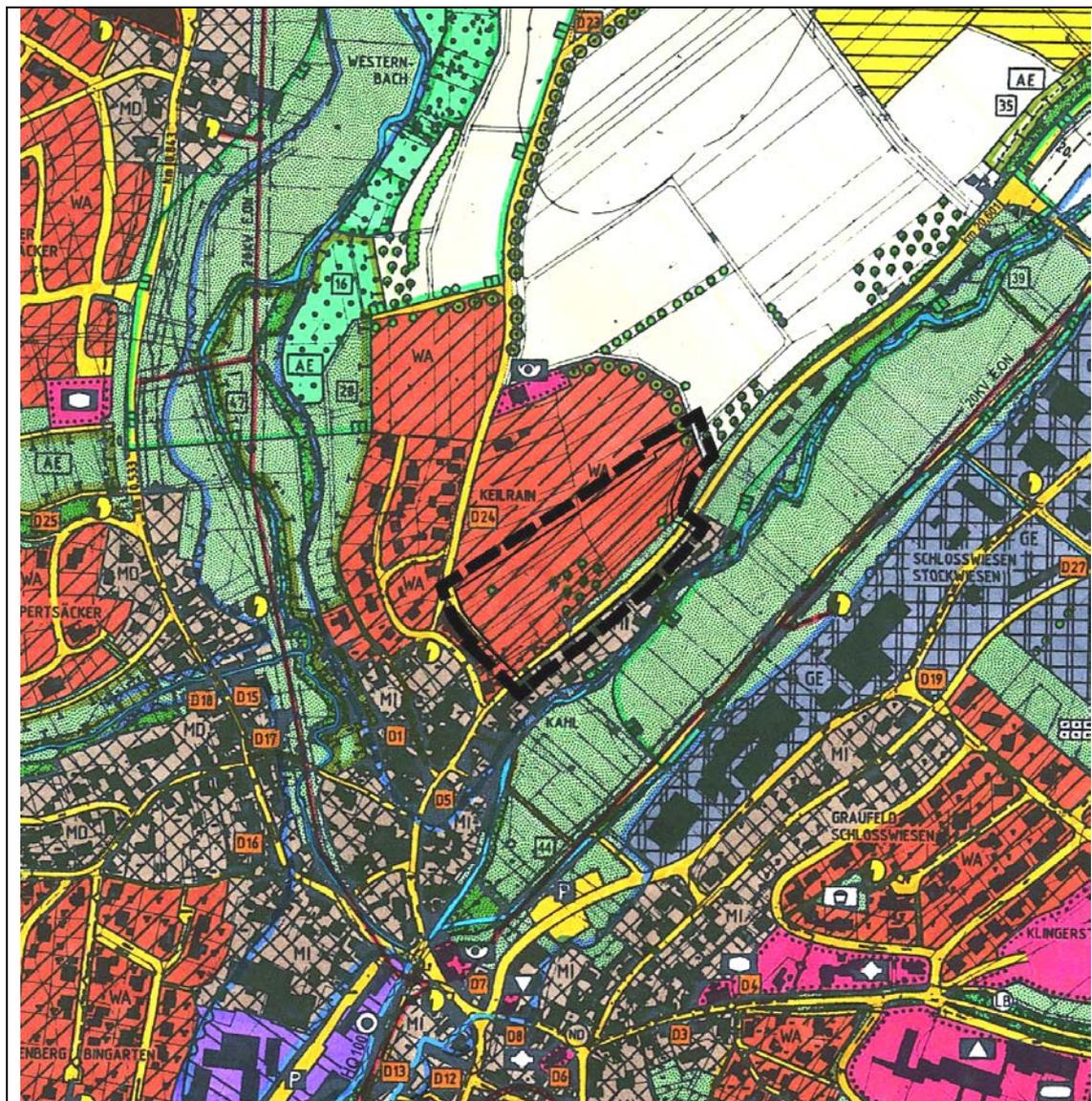


Abbildung 2

Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

## **4. ENTWURFSPLANUNG**

### **4.1 Bebauung und Grünflächen**

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist, im Zuge der Erweiterung des Baugebietes „Am Keilrain“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Topografie und der naturräumlichen Gegebenheiten zu erreichen. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sind ortsübliche Bauformen und städtebauliche Dichte vorgesehen. Daher sind als Gebäudetypologien überwiegend Einzel- und Doppelhäuser geplant.

Der Bestandsbereich am westlichen Rand des Plangebietes weist eine dichtere Bebauung mit größeren Gebäudehöhen auf. Hieran anschließend soll die Möglichkeit eröffnet werden, Wohnungen im Geschossbau anstelle in Einfamilienhäusern zu realisieren.

Die Grünstrukturen im Süden entlang der Laudenbacher Straße werden weitestgehend erhalten. Der neue Bebauungsrand im Osten soll durch Gehölzstreifen begrenzt und somit in die Landschaft eingebunden werden.

Von Süden nach Norden verlaufende Grünstreifen gliedern die Bauflächen. Das Grünkonzept enthält Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum.

### **4.2 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen neuen Anschluss am südöstlichen Rand des Baugebietes, der weitere Straßenverlauf von Osten nach Westen lehnt sich an die topografische Struktur an und schließt im Nordwesten an die Straße „Im Bangert“ und an das Baugebiet „Am Keilrain“ an.

Das geplante Baugebiet ist mit dem in ca. 500 m liegenden Bahnhof für die Kahlgrundbahn und den Bus-Anschlüssen der Linien 20, 22, 25, 27, 28 und 30 mit den Haltestellen an dem Bahnhof an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Vorgesehen ist eine Bushaltestelle an der Laudenbacher Straße im Bereich des geplanten Wohnbaugebietes.

## **5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO)

Ausgehend von der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes und der Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Geländesituation mit einem Südosthang ist hinsichtlich Besonnung und Windschutz geeignet für die bauliche Nutzung.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,35 und der Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8 im Baugebiet WA 1 werden die zulässigen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete unterschritten. Grund hierfür ist es, einen Bereich zu schaffen, der am Ortsrand den Charakter einer ländlichen Gemeinde mit höherem Grünflächenanteil auf den Grundstücken und somit geringerer Dichte und niedrigerem Versiegelungsgrad besitzt.

Innerhalb des Gebietes WA 2 werden die maximal überbaubare Grundfläche auf 0,4 und die maximale Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt und entsprechen den von der BauNVO vorgegebenen Obergrenzen. Hier orientiert sich die Festlegung an der angrenzenden Bestandssituation und der gewünschten Entwicklung und Ausnutzbarkeit der Fläche. Eine intensivere bauliche Nutzungsmöglichkeit wird hiermit planerisch festgesetzt.

### **Zahl der Vollgeschosse, und Höhe baulicher Anlagen Dachform und Dachneigung**

Die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen erfolgt über die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festlegung der Wandhöhen.

Mit der Festsetzung eines Hanghauses im Baugebiet WA 1 passt sich die Hausform landschaftsverträglich an die Geländeform des etwa 12 % geneigten Hanges an.

Als Höchstgrenze ist ein Vollgeschoss, ein als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss (Hanggeschoss) und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss zulässig.

Die maximalen Wandhöhen werden für die bergseitig der Straße liegenden Wohngebäude mit 4,50 m über Gelände auf der Bergseite und mit 7,50 m über Straße auf der Talseite festgeschrieben. Talseitig der Erschließungsstraße betragen die zulässigen Wandhöhen bergseits maximal 4,50 m über Straße bzw. talseits 7,50 m über Gelände.

Die zweigeschossige Bebauung zuzüglich eines Dachgeschosses als Vollgeschoss (II + D) im Baugebiet WA 2 nimmt Bezug auf die umgebende Bestandsbebauung. Die Hanglage wird berücksichtigt durch die Festlegung der Wandhöhen mit 7,50 m auf der Bergseite und 9,00 m auf der Talseite jeweils über Gelände.

Für die Ermittlung der Wandhöhen ist bei Benennung „über Gelände“ der untere Bezugspunkt die natürliche Geländeoberfläche oder, sofern eine Abgrabung/Auffüllung (max. 1,20 m) erfolgt, die hierdurch entstehende Geländeoberfläche. Der Bezugspunkt „über Straße“ entspricht der Hinterkante des fertig gestellten Gehweges/Schrammbordes.

Die zulässigen Dachformen werden auf das Satteldach und das höhenversetzte Pultdach begrenzt, um das örtliche Erscheinungsbild aufzugreifen. Der Spielraum der Dachneigung von 30° bis 46° lässt zum einen die Anbringung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu und zum anderen ist ein Ausbau des Dachgeschosses möglich.

Die Stellung der Gebäude folgt dem Höhenverlauf des geneigten Geländes und dem Zuschnitt der Grundstücke. Mit der Ausrichtung der geneigten Dachflächen nach Süden sind die Voraussetzungen für eine solarenergetische Nutzung optimal.

### **Geländeänderungen, Stützmauern und Mauern**

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sowie zur Herstellung von Terrassen und zur Terrassierung des Geländes sind Veränderungen der Geländeoberfläche wie Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

Die Ansichtsfläche von Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und von Mauern zur Abfangung von Auffüllungen, auch zur Herstellung von Terrassen, darf eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Durch diese zulässigen Geländeanpassungen sind Veränderungen der vorhandenen Geländesituation im Hinblick auf eine optimierte Gebäudeplanung möglich (z.B. barrierefreie Zugänge).

Werden durch die Geländesituation höhere Mauern oder Stützmauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mindestens 1,00 m herzustellen. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer bzw. Mauer und die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen. Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

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

Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich die Bebauung in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO fest. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten.

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen definiert. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO als untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und gebietsverträglich sind, sind allgemein zulässig und werden auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

### **5.4 Stellplätze, Garagen und Carports**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie Stellplätze können innerhalb der Baugebietsflächen angeordnet werden.

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie Stellplätze können innerhalb der Baugebietsflächen angeordnet werden. Garagen haben einen Abstand von mindestens 5,00 m und Carports von mindestens 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten.

Zur Ausweisung der Stellplätze kann die Vorgartenzone verwendet werden. Die Breite der Stellflächen einschließlich der Garagenzufahrten darf jedoch 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten.

Mit einer Zahl von mindestens 2 Stellplätzen oder Garagen/Carports pro Wohneinheit wird die nachzuweisende Anzahl festgesetzt.

### **5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohneinheit ist eine Grundstücksfläche von 175 m<sup>2</sup> nachzuweisen.

## **6. ERSCHLIESSUNG**

### **6.1 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Wohnbaufläche wird über einen neuen Straßenanschluss am südöstlichen Rand des Plangebietes an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Führung der Straße berücksichtigt einen Erschließungsansatz für die Erweiterung des Baugebietes im Rahmen der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Die innere Erschließungsstraße mit Verbindung zu dem bestehenden Baugebiet „Am Keilrain“ ist mit einem Ausbauquerschnitt von 10,00 m vorgesehen. Das Straßenprofil ist aufgeteilt in eine Straßenbreite von 5,50 m zuzüglich 0,50 m Schrammbord und einen 4,00 m breiten Gehweg. Die Einzelbäume mit den Pflanzflächen unterbrechen die befestigte Gehwegfläche, gliedern und gestalten den Straßenraum. Die Festsetzung der Bäume im öffentlichen Raum ermöglicht eine artgemäße Entwicklung, um so die gewünschte gestalterische und ökologische Wirkung zu erreichen.

In Ergänzung des straßenbegleitenden Gehweges verlaufen innerhalb der Bebauung Fußwege mit Grünstreifen zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Im Zuge der Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt ein Anschluss an die bestehende Wasserleitung in der Laudenbacher Straße.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Trinkwasserversorgung wurde mit Bescheid vom 23.03.2017 zunächst bis Ende 2020 befristet. Der Bescheid ist auf die bisherigen Entnahmemengen begrenzt, die einzuhalten sind.

Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung wird derzeit das Wasserdargebot im Raum Schöllkrippen beurteilt und untersucht, welche weiteren Gewinnungsmöglichkeiten bestehen. In der Dokumentation sind der Anschluss des Ortsteiles Hofstädten an den Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe zur Entlastung des Gemeinde-netzes und Mehrentnahmen aus den Wasserfassungen im Laudenbachtal als Maßnahmen zur Deckung des erforderlichen Wasserbedarfs dargestellt.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben der Arbeitsblätter W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sicherzustellen und bei der weiteren Erschließungsplanung zu beachten.

### **Elektrizität und Telekommunikation**

Versorgungsträger für die Stromversorgung ist die Bayernwerk Netz GmbH.

Die erforderlichen Leitungen für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Telekommunikation können innerhalb des öffentlichen Straßenraumes verlegt werden.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes „Am Keilrain“ (Bauabschnitt 2) erfolgt im Trennsystem und entspricht der Abwasserkonzeption des Bauabschnittes 1.

Das anfallende Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Die Regenwassermengen werden über ein Regenrückhaltebecken in Form eines Stauraumkanals DN 1200 mit 54 m Länge gedrosselt und der bestehenden Regenwasserkanalisation in der Laudenbacher Straße zugeführt und in die Kahl eingeleitet.

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

Der Nachweis einer erlaubnispflichtigen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in die Kahl als oberirdisches Gewässer erfolgt anhand des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

Die Schmutzwasserkanäle aus dem Baugebiet schließen an die Bestandskanäle „Schmutzwasser“ in der Laudenbacher Straße an.

Eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis und die Leistungsfähigkeit der von der Baugebietserweiterung betroffenen Bestandskanäle werden im Rahmen der Genehmigungsplanung für das wasserrechtliche Verfahren geprüft und bei Bedarf entsprechende Sanierungsmaßnahmen ergriffen.

### **Abfallentsorgung**

Zuständig für die Abfallentsorgung im Gemeindegebiet ist der Landkreis Aschaffenburg.

## **7. NATUR UND UMWELT**

### **7.1 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die überwiegend öffentlichen Grünflächen sind ein Beitrag zum Ausgleich der Veränderung des Ortsrandes und Gestaltung der Übergänge zur angrenzenden Nutzung. Zwischen dem teilweise bereits bebauten Bauabschnitt 1 „Am Keilrain“ und dem geplanten Bauabschnitt 2 wird ein Spielplatz angelegt.

### **7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **7.2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

##### **Ausgleichsflächenbedarf**

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Keilrain – 1. Erweiterung“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Erforderlich sind Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

##### **Eingriffsschwere:**

Für das Wohngebiet WA 1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35 festgesetzt. Somit entspricht die Eingriffsschwere dem Typ B mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Das Gebiet WA 2 wird entsprechend dem höheren Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) dem Typ A mit einem höheren Versiegelungsgrad zugeordnet.

Die Auswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens werden durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. verringert:

- Erweiterung eines bestehenden Baugebietes, dadurch kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft
- Erhalt von Gehölzen und Baumgruppen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen
- Eingrünung des Straßenraumes und der Fußwege
- Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Vorfluter

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grünland.

Nach der Beeinträchtigungsintensität und aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wird aus der Spanne der Kompensationsfaktoren der Wert **0,5** bestimmt.

### Eingriffsbereich:

Eingriffsbereich sind die Wohnbaufläche und die Erschließungsstraße, die Geh- und Fußwege sowie der Wirtschaftsweg.

Allgemeines Wohnbaugebiet 12.235 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche  
ohne Laudenbacher Straße  
(bereits versiegelte Fläche) 3.265 m<sup>2</sup>  
15.500 m<sup>2</sup>

Erforderliche Ausgleichsfläche

15.550 m<sup>2</sup> x 0,5 **7.750 m<sup>2</sup>**

### Eingriffskompensation

Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen können innerhalb des Plangebietes nur zum Teil nachgewiesen werden.

### Interne Ausgleichsflächen

Die internen Ausgleichsflächen bestehen aus vier Teilflächen.

### Ausgleichsflächen A1, A2, A3 und A4

Folgende Böschungsf lächen entlang der Staatsstraße werden zum Ausgleich herangezogen:

A1 -	Fl.Nr. 3614	231 m <sup>2</sup>
A2 -	Teilfläche Fl.Nr. 2731/1 (Laudenbacher Straße) und Teilfläche Fl.Nr. 3610	678 m <sup>2</sup>

Die Abschirmung der Bebauung und Einbindung in den Landschaftsraum wird am östlichen neuen Ortsrand durch öffentliche Grünstreifen gebildet.

A3 -	Teilflächen Fl.Nr. 3604 und 3607	240 m <sup>2</sup>
A4 -	Teilflächen Fl.Nr. 3607 und 3607/1	<u>191 m<sup>2</sup></u> 1.340 m <sup>2</sup>

Anrechenbar ist jeweils ein Flächenanteil von 50 %. Somit umfassen die internen Ausgleichsflächen 670 m<sup>2</sup>. Es verbleibt ein Defizit von etwa 7.080 m<sup>2</sup>  
7.750 m<sup>2</sup> (Ausgleichsbedarf) abzüglich 670 m<sup>2</sup> = 7.080 m<sup>2</sup>

### Externe Ausgleichsfläche A5

Zum Ausgleich des ermittelten Defizits sieht die Marktgemeinde die Zuordnung einer Teilfläche der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 5915/1 vor. Das Flurstück liegt südlich der Laudenbacher Straße/St 2305 zwischen Schöllkrippen und Kleinkahl. Es handelt sich um eine 22.270 m<sup>2</sup> große Weide am Hang, die teilweise von Gehölzen, darunter verschiedene Obstgehölze, eingerahmt ist. Der Gehölzstreifen im Norden der Fläche soll in Richtung Westen erweitert werden zur Anpflanzung weiterer Hecken und Feldgehölze. Im östlichen Bereich ist als Ausgleichsmaßnahme die Anlage einer größeren Streuobstwiese aus (Wild-)Obstbäumen (einheimische, standortgerechte Arten) vorgesehen.

Zum Ausgleich geeignet ist eine Fläche von insgesamt 8.275 m<sup>2</sup>.

Dem Bebauungsplan wird eine Ausgleichsfläche von 7.080 m<sup>2</sup> zugeordnet.  
Folgende Pflanzqualitäten sind einzuhalten:

Hochstämme: 2-3 x verpflanzt, Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm  
Obstbäume: 2 x verpflanzt, Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm  
Heister: 2-3 x verpflanzt, Höhe mindestens 150 cm  
Sträucher: 2-3 x verpflanzt, Höhe mindestens 100 cm.

Die Stämme von Hochstämmen und flächige Gehölzpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Pflegemaßnahmen:

Die vorgesehenen Obstbaumpflanzungen sind durch fachgerechten Pflegeschnitt und sachkundige Pflege für mindestens 20 auf die Pflanzung folgende Jahre zu betreuen.

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen:

Ausgleichsflächen 1, 2, 3 und 4	670 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche 5	<u>7.080 m<sup>2</sup></u>

**Gesamtfläche** **7.750 m<sup>2</sup>**

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

## 7.2.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP und Vorgaben

Für das Gebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch die Planungsgruppe Natur & Umwelt (PGNU), Hamburger Allee 45, 60486 Frankfurt a. Main, durchgeführt.

Zur Erfassung des Lebensraumpotenzials für relevante Artengruppen und daraus folgend die Abschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Auswirkungen erfolgte eine Begehung. Die Konfliktanalyse basiert auf einer worst-case-Betrachtung. Die Ergebnisse sind in dem Prüfbericht vom 15.12.2017 zusammengefasst, die dem nachfolgenden Auszug aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (saP) zu entnehmen sind.

### **Gutachterliches Fazit**

Relevante Strukturen aus artenschutzrechtlicher Sicht sind ältere Obstbäume mit Baumhöhlen, die Gartenhütten und diverse Böschungen und Säume mit potenziellen Sonn- und Versteckplätzen (Holz- und Steinhaufen).

Insgesamt wurden im Zuge der Erfassung 14 Vogelarten nachgewiesen. Für weitere 17 Arten bestehen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Gebiet. Folgende Vögel stehen auf der Roten Liste oder weisen einen ungünstigen Erhaltungszustand in Bayern auf, so dass sie einer vertiefenden Art-für-Art-Prüfung zu unterziehen sind: Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Haussperling, Klappergrasmücke und Steinkauz. Da es sich um Gebäude- und Höhlenbrüter sowie Bewohner von Hecken in der Agrarlandschaft handelt, sind verschiedene Maßnahmen erforderlich, um den Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugleichen.

Bei der Begehung gelangen keine indirekten Hinweise auf Fledermaus-Vorkommen. Gleichwohl weisen die Gartenhütten und Obstbäume Quartierpotenziale für Arten wie Zwerg- und Breitflügelfledermaus, Graues Langohr, Bartfledermaus (vorwiegend Gebäude) und Fransenfledermaus, Rauhautfledermaus, Braunes Langohr oder Kleinabendsegler (vorwiegend Baumhöhlen) auf. Deshalb sind hier Maßnahmen erforderlich, um Ersatzquartiere anzubieten.

Die Saum- und Böschungsstrukturen sind potenziell als Lebensraum der Zauneidechse geeignet. Um das Eintreten der Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die Anlage geeigneter Ersatzhabitats und die Umsiedlung der Lokalpopulation nötig. Aufgrund des ggf. größeren Aufwands wird dringend angeraten, im Frühjahr 2018 abschließend zu klären, ob das Plangebiet tatsächlich von der Art besiedelt wird. Nur dann sind die hierzu formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation umzusetzen.

Ein Vorkommen der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge kann aufgrund des Fehlens der Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Sonstige artenschutzrechtlich relevante Arten aus anderen Tiergruppen wurden nicht gefunden.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann bei Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung sowie auf den in der vorliegenden Begründung enthaltenen Umweltbericht verwiesen.

### **7.2.3 Boden- und Grundwasserschutz**

Hinsichtlich der langfristigen Trinkwassersicherung ist die mit der Flächenversiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate von zunehmender Bedeutung. Die Inanspruchnahme von Bodenfläche kann die Speicherfähigkeit sowie die Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorgabe zur waserdurchlässigen Ausführung von Stellflächen und Zufahrten (beispielsweise Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, lediglich befestigte Fahrspuren).

Im Weiteren wird auf Art. 7 Abs. 1 BayBO verwiesen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen.

### **7.3 Pflanzgebote, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### **Pflanzungen von Straßenbäumen**

Bäume haben einen hohen ökologischen Wert und eine gestalterische Wirkung. Der öffentliche Straßenraum ist durch hochstämmige standortgerechte heimische Laubbäume zu gliedern.

#### **Hausbaum**

Auf den Baugrundstücken ist jeweils mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen. Ab 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen.

#### **Randeingrünung**

Das Wohnbaugebiet ist zur freien Landschaft durch Baum- und Strauchgruppen mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu begrünen, um den neu gebildeten Ortsrand einzufügen und die bauliche Ergänzung von dem Außenbereich abzugrenzen.

Die Festsetzung als öffentlicher Grünstreifen schafft die Voraussetzungen für die Umsetzung einer wirksamen Eingrünung.

#### **Grünstreifen entlang der Fußwege**

Zur Gestaltung der Fußwegverbindungen werden begleitende bepflanzte Grünstreifen angelegt.

### Erhaltung von Gehölzen

Ziel ist es, den Gehölzbestand im Bereich der Böschung an der Laudенbacher Straße soweit wie möglich zu erhalten.

Der Bebauungsplan enthält Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen.

Bei den Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Schutzstreifen zu den Telekommunikations- und Versorgungsanlagen eingehalten oder Schutzmaßnahmen für die Anlagen vorgesehen werden.

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

Am südlichen Rand des Baugebietes verläuft die Staatsstraße 2305.

Berechnung des Beurteilungspegels nach DIN 18005

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	Staatsstraße 2305	
		tags	nachts
1	Zählstelle	58219401	
2	DTV 2015 Kfz/24h	3644	
3	DTV 2015 Kfz/h	201	25
4	LKW-Anteil p %	3,6	4,2
5	M 2030 = DTV Kfz/h	223	28
6	L <sub>m25</sub> dB	61,91	53,06
7	$\Delta L_{Stg} = <5\%$ dB	0	
8	$\Delta L_{StrO}$ Asphaltbeton dB	- 0,5	
9	$\Delta L_v$ 50 km dB	- 5,38	- 5,02
10	$\Delta L_K$ dB	0	
11	L <sub>w'</sub> dB	56,27	47,54

Baugrenze 8 m (Fl.Nr. 3611) zur Mitte der Laudенbacher Straße

12	$\Delta L_s$ 8 m dB	+ 5,85	
		62,12	53,39

Baugrenze 25 m zur Mitte der Laudенbacher Straße

13	$\Delta L_s$ 25 m dB	+ / - 0	
		56,27	47,54

Baugrenze 50 m zur Mitte der Laudенbacher Straße

14	$\Delta L_s$ 50 m dB	- 3,86	
		52,41	43,68

Nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zu beachten, um eine angemessene Berücksichtigung des Schutzes vor Lärmbelastungen zu erfüllen:

tags 55 dB und nachts 45/40 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass im Bereich der südlichen Bauzeile die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl für den Tagzeitraum als auch den Nachtzeitraum überschritten werden.

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 müssen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen mind. die in Tab. 7 des Teils 1 der DIN 4109 vom Januar 2018 für den betreffenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schlafräume sollten möglichst schallabgewandt orientiert werden. Dort wo dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Die schallgedämmten Lüftungen müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.

## **9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **Dachformen**

In dem Plangebiet werden neben der klassischen Form des Satteldachs auch das gegenläufig höhenversetzte Pultdach zugelassen. Die Wirkung der geneigten Dachflächen soll sich mit Blick auf die Gesamtwirkung des Ortsbildes an der Dachlandschaft der angrenzenden Ortslage orientieren.

Die Dachneigung wird mit 30° bis 46° festgesetzt.

Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um maximal 6,00 m überschreiten.

### **Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel**

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude enthält der Bebauungsplan Vorgaben zu Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebeln.

### **Dacheindeckung**

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

### **Einfriedungen**

Einfriedungen von Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig, davon Sockelmauern bis 0,40 m.

Sichtschutzzäune werden bis zu 1,80 m Höhe und einer Länge von jeweils 5,00 m an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen.

### **Mobilfunkanlagen**

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild am Ortsrand nicht zu beeinträchtigen.

## 10. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält auch Hinweise auf:

- **Vorgeschlagene Standorte für die Wohngebäude und die Garagen**
- **Abstandsflächenregelung**  
Die Abstandsflächentiefen werden nach den Bestimmungen des Artikels 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) geregelt.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.
- **Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1**  
Allgemeines Wohngebiet – WA – tags 55 dB, nachts 45/40 dB.  
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- **Staatsstraße 2305**  
Auf die von der Staatsstraße 2305 auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere den Verkehrslärm, wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen (sowohl aktiver als auch passiver Lärmschutz) können gegenüber dem Straßenbaulastträger weder derzeit noch in Zukunft geltend gemacht werden.  
Es wird empfohlen, durch geeignete Grundrissgestaltung die ruhebedürftigen Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
- **Immissionen**  
An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es wird auf die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen (Lärm Staub, Geruch) hingewiesen.
- **Bodenfunde und Denkmalschutz**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) mit der Meldepflicht und dem Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern hingewiesen.
- **Bergbau**  
Bei Baugrunduntersuchung und Bauaushub ist ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen und bei auftretenden Hinweisen auf alten Bergbau ist das Bergamt Nordbayern zu informieren.
- **Böschungen**  
Böschung sind 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan angeführten Artenbeispielen zu bepflanzen.

- **Entwässerung**  
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.  
Oberflächen-, Dach-, Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal DN 200 angeschlossen werden.  
Das Niederschlagswasser wird über eine Rückhalteinlage in Form eines Stauraumkanals SRK DN 1200 gedrosselt zur Trennkanalisation in der Laudenbacher Straße und über die bestehende Regenwasserkanalisation in die Kahl eingeleitet.  
Dacheindeckungen mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zugelassen.  
Der Nachweis einer erlaubnispflichtigen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in die Kahl erfolgt anhand des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.
- **Schichten- und Hangdruckwasser, Oberflächenwasser**  
Gegen Oberflächenwasser, Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- **Zisternen**  
Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung zu nutzen.
- **Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser**  
Unter Einhaltung der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wasserrechtlich erlaubnisfrei.
- **Bodenschutz**  
Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Bei einer flächenhaften Ausbringung von nicht mehr benötigtem Oberboden in der heimischen Landwirtschaft zur Bodenverbesserung müssen zwingend die Voraussetzungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erfüllt sein.
- **Regenerative Energien**  
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarenergie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

## 11. NUTZUNG UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Flächen	Planung
Plangebiet	20.870 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	12.235 m <sup>2</sup>
Grünflächen	3.215 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	5.420 m <sup>2</sup>

## 12. UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

##### 1.1.1 Ziele der Planung

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und dem Bedarf an ergänzenden Wohnbaugrundstücken entsprochen werden. Eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung bietet sich an, da der Bereich über eine neue Anbindung an die bestehenden Verkehrswege erschlossen und der Ortsrand im Zuge der Planung städtebaulich ergänzt und bedarfsorientiert entwickelt werden kann.

##### 1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang von Schöllkrippen zwischen dem neuen Wohngebiet „Am Keilrain“ und der Lauderbacher Straße / St 2305. Der östliche Planungsbereich ist umgeben von Grünland und Ackerflächen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,1 ha.

##### 1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Planes

Entsprechend des Planziels wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,35 im WA 1 und auf max. 0,4 im WA 2, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 0,8 bzw. 1,2 festgesetzt.

##### 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2,1 ha (20.870 m<sup>2</sup>). Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 1,2 ha (12.235 m<sup>2</sup>), auf die Verkehrsflächen 0,5 ha (5.420 m<sup>2</sup>, einschließlich bestehende Verkehrsfläche) sowie auf Grünflächen 0,3 ha (3.215 m<sup>2</sup>).

## **1.2 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus einschlägigen Fachgebieten und Fachplänen**

### **Raumordnung und Landesplanung**

Die Marktgemeinde Schöllkrippen liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan Bayerischer Untermain (RP 1) im Verdichtungsraum. Der Regionalplan weist Schöllkrippen gemäß Ziel A V 2 als Unterzentrum aus. Bis zur Anpassung des Regionalplans wird das Unterzentrum einem Grundzentrum gleichgestellt.

Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist die Wahrnehmung der Wohnfunktion zu gewährleisten (Grundsatz 2.2.7 LEP). Innerhalb des Verdichtungsraumes soll die Siedlungstätigkeit bevorzugt in den Zentralen Orten (B II 1.4 RP 1) erfolgen.

Die geplante Siedlungsentwicklung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes mit der Weiterentwicklung einer bestehenden Siedlungsstruktur, Anbindung an den Baubestand und Mitnutzung bestehender Infrastrukturen sowie den Zielen des Regionalplanes (Ziel 3.3 LEP, Ziele B II 2.1 und 2.2 RP 1).

### **Flächennutzungsplan**

In dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan einschließlich der Änderungen sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

### **Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen.

## **1.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Das Änderungsgebiet befindet sich angrenzend an ein Wohngebiet. Da die Planung auch Wohnbebauung vorsieht, ergeben sich aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet für die benachbarten Bereiche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

## **1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen abzusehen.

Die entstehenden Schmutzwassermengen werden über den geplanten Schmutzwasserkanal an die Bestandskanäle in der Laudenbacher Straße angeschlossen.

## **1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)**

Bei der Umsetzung der Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu erwarten.

## **1.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete kommt nicht in Betracht.

### **1.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die Umsetzung der Planung hat keine Auswirkungen auf das Klima.

Eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

### **1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden nur allgemein üblich verwendete Techniken und Stoffe eingesetzt.

## **2. Auswirkungsprognose**

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

#### **a. Schutzgüter Boden und Wasser**

Durch die Überbauung mit Gebäuden einschließlich der Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Zufahrten werden die bestehenden Bodenfunktionen und -strukturen durch den Abtrag des Oberbodens, Umbau des Bodens und durch Versiegelung dauerhaft beansprucht und erheblich verändert. Der Boden verliert in den versiegelten Bereichen seine Versickerungs- und Speicherfunktion. Diese Versiegelung und Überbauung führt auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie der Versickerungs- und Verdunstungsrate. Die Eingriffswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind von mittlerer Intensität.

#### **b. Schutzgüter Klima und Luft**

Über den Grünland- und Ackerflächen bildet sich nachts Kaltluft, die hangabwärts in die Kahlau und zu den Siedlungsflächen abfließt. Das Plangebiet nimmt nur einen kleinen Teil der landwirtschaftlichen Flächen und somit auch der Kaltluftproduktionsflächen östlich von Schöllkrippen ein. Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich aufgrund der Kleinflächigkeit vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren und werden insgesamt als gering bewertet.

#### **c. Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Für das Gebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch die Planungsgruppe Natur & Umwelt (PGNU), Hamburger Allee 45, 60486 Frankfurt a. Main, durchgeführt.

Zur Erfassung des Lebensraumpotenzials für relevante Artengruppen und daraus folgend der Abschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Auswirkungen erfolgte eine Begleichung am 16.11.2017. Die Konfliktanalyse basiert auf einer worst case - Betrachtung. Die Erhebungsergebnisse sind dem nachfolgenden Auszug „*Gutachterliches Fazit*“ aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (saP) zu entnehmen:

Relevante Strukturen aus artenschutzrechtlicher Sicht sind ältere Obstbäume mit Baumhöhlen, die Gartenhütten und diverse Böschungen und Säume mit potenziellen Sonn- und Versteckplätzen (Holz- und Steinhaufen).

Insgesamt wurden im Zuge der Erfassung 14 Vogelarten nachgewiesen. Für weitere 17 Arten bestehen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Gebiet. Folgende Vögel stehen auf der Roten Liste oder weisen einen ungünstigen Erhaltungszustand in Bayern auf, so dass sie einer vertiefenden Art-für-Art-Prüfung zu unterziehen sind: Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Haussperling, Klappergrasmücke und Steinkauz. Da es sich um Gebäude- und Höhlenbrüter sowie Bewohner von Hecken in der Agrarlandschaft handelt, sind verschiedene Maßnahmen erforderlich, um den Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugleichen.

Bei der Begehung gelangen keine indirekten Hinweise auf Fledermaus-Vorkommen. Gleichwohl weisen die Gartenhütten und Obstbäume Quartierpotenziale für Arten wie Zwerg- und Breitflügelfledermaus, Graues Langohr, Bartfledermaus (vorwiegend Gebäude) und Fransenfledermaus, Raufhautfledermaus, Braunes Langohr oder Kleinabendsegler (vorwiegend Baumhöhlen) auf. Deshalb sind hier Maßnahmen erforderlich, um Ersatzquartiere anzubieten.

Die Saum- und Böschungsstrukturen sind potenziell als Lebensraum der Zauneidechse geeignet. Um das Eintreten der Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die Anlage geeigneter Ersatzhabitats und die Umsiedlung der Lokalpopulation nötig. Aufgrund des ggf. größeren Aufwands wird dringend angeraten, im Frühjahr 2018 abschließend zu klären, ob das Plangebiet tatsächlich von der Art besiedelt wird. Nur dann sind die hierzu formulierten Maßnahmen umzusetzen.

Ein Vorkommen der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge kann aufgrund des Fehlens der Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Sonstige artenschutzrechtlich relevante Arten aus anderen Tiergruppen wurden nicht gefunden.

Die im § 44 BNatSchG benannten Schädigungs- und Störungsverbote werden nicht erfüllt, sofern die u. g. Konflikt vermeidenden Maßnahmen und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden. Erfolgt eine entsprechende Umsetzung, so ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich.

#### **d. Schutzgut Landschaft**

Die Landschaft wird vom Menschen als Landschaftsbild wahrgenommen. Wesentliche Kriterien zur Beurteilung des Landschaftsbildes sind seine Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Durch die Inanspruchnahme von freier Landschaft für eine Bebauung wird ein Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild vorbereitet. Der zu untersuchende Landschaftsraum weist jedoch nur entlang der Laudenbacher Straße mit der lückig bewachsenen Böschung eine wirksame naturnahe Landschaftsstruktur auf.

Das Landschafts- und Ortsbild könnte durch neue Baustrukturen verändert werden, die nicht ortstypische Dimensionen und Proportionen aufweisen und sich deshalb nicht in den östlichen Ortsrand integrieren.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhen der Gebäude und Dachformen getroffen, so dass sich die baulichen Anlagen in den Ortsrand einfügen und keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### **e. Schutzgut Mensch**

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Bewertungskriterien sind die Wohn- und die Erholungsfunktion.

Das bisherige Grünland, das als Mähwiesen und in Teilen als Pferdekoppel genutzt wird, besitzt nur einen geringen Wert zu Naherholungszwecken. Die Nähe zur Laudenbacher Straße verringert zudem die Attraktivität der Fläche für Zwecke der Naherholung.

Aufgrund der in der Umgebung zur Verfügung stehenden Freiflächen ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung. Das Plangebiet grenzt an Wohngebiete an. Da die Planung auch Wohnbebauung vorsieht, ergeben sich aus dieser Nutzung als allgemeines Wohngebiet für die Wohnqualität der benachbarten Bereiche keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Mit der landwirtschaftlichen Nutzung im Westen des geplanten Wohngebietes ist eine zeitweise Beeinträchtigung, z.B. durch Lärm und Staub bei Bewirtschaftung und Gerüche bei Düngung, verbunden. Diese sind jedoch als ortsüblich zu bezeichnen und hinzunehmen.

Ein Störfaktor stellt für das Plangebiet die im Süden liegende Staatsstraße dar, von der insbesondere Lärmimmissionen ausgehen.

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

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

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

Bei Nichtrealisierung der Planung und der Erhaltung des gegenwärtigen Zustands, d.h. der Nutzung als Mähwiese und Pferdekoppel, sind im Plangebiet keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter zu erwarten.

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

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

**4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

**a. Schutzgüter Boden und Wasser**

Um den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Auswirkungen (Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses des Vorfluters) entgegen zu wirken, beinhaltet der Bebauungsplan folgende Festsetzungen und Hinweise:

- Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den eigenen Grundstücken breitflächig zu versickern sowie in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenbewässerung zu verwenden.
- Die Festsetzung von wasserdurchlässigem Aufbau der Befestigung von Stellplatzflächen und Zufahrten dient der Förderung von Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes.

Aus der Sicht des Bodenschutzes wird im Rahmen der Bauausführung die folgende eingriffsminimierende Maßnahme empfohlen:

- Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Bei einer flächenhaften Ausbringung von nicht mehr benötigtem Oberboden in der heimischen Landwirtschaft zur Bodenverbesserung ist zwingen § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Darin sind die materiellen Anforderungen an das flächenhafte Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf oder in den Boden enthalten. Zur Vermeidung einer nachträglichen Beseitigungsverpflichtung für den Fall, dass die Voraussetzungen des § 12 BBodSchV nicht vorliegen, wird daher empfohlen, die geplante flächenhafte Ausbringung vorher beim Landratsamt Aschaffenburg – Untere Bodenschutzbehörde – zur Prüfung anzuzugehen.

**b. Klima**

Um den Anstieg der Durchschnittstemperatur entgegen zu wirken, sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen.

**c. Tiere und Lebensräume**

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen nicht berührt werden:

***Maßnahmen zur Vermeidung***

**Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit**

Um eine Tötung von Jungvögeln oder die Zerstörung von Eiern/Nestern vollkommen auszuschließen, ist eine Rodung von Gehölzen im Zeitraum gemäß §39 (5) BNatSchG vom 1.10. bis 28.02. durchzuführen. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen.

Zusätzlich wird durch die Beschränkung des Rodungszeitraums das Tötungs- sowie auch Störungsrisiko für Fledermäuse verringert, da dann die Fortpflanzungszeit vorüber ist und die meisten Arten sich in ihren Winterquartieren außerhalb des Eingriffsbereiches befinden.

**Baumhöhlenkontrolle**

Im Vorfeld der Rodungen sind die vorhandenen Höhlenbäume auf Fledermausbesatz mit Hilfe einer Endoskopkamera zu untersuchen. Unbesetzte Höhlen sind unmittelbar zu roden oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern. Bei einem Besatz ist die Höhle durch einen sog. Einwegeverschluss so zu verschließen, dass Fledermäuse die Höhle zwar wieder verlassen können, ein (Wieder-)Einflug von außen jedoch verhindert wird. Die Rodung ist in diesem Fall zu verschieben bis die Höhle verlassen wurde.

**Zeitraum Gebäudeabbruch**

Abrissarbeiten sind in der Zeit von 1.11.-28.02. durchzuführen, da hierdurch eine Tötung von Jungvögeln bzw. die Zerstörung von Gelegen gebäudebrütender Arten verhindert wird. Auch die Tötung von möglicherweise übertagenden Fledermäusen in den Spalten/Nischen/Höhlen an der Außenfassade kann hierdurch vermieden werden. Ist ein Gebäudeabriss in diesem Zeitraum nicht möglich, so ist eine Umweltbaubegleitung (UBB) zwingend erforderlich (s.u.).

**Umweltbaubegleitung (UBB)**

Sollte ein Abriss der Gebäude im Zeitraum zwischen dem 1.11. und 28.02. nicht möglich sein, so ist der Gebäudeabriss zum Schutz möglicherweise übertagender Fledermäuse bzw. Vogelbruten im Rahmen einer Umweltbaubegleitung (UBB) durch einen Biologen zu begleiten. Hierbei sind unmittelbar vor dem Abriss geeignete Bereiche auf Fledermausbesatz bzw. Vogelbruten zu überprüfen. Werden hierbei Fledermäuse bzw. brütende Vögel festgestellt, so sind die Bauarbeiten zu stoppen, bis die Tiere das Gebäude verlassen haben. Das Vorgehen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **Umsiedlung Zauneidechse (falls Vorkommen bestätigt)**

Zur Vermeidung des Tötungsrisikos müssen im Bereich des Baufeldes vor Baubeginn Reptilien, v.a. die Zauneidechse, gefangen und in einen entsprechend vorbereiteten Ersatzlebensraum (s.u.) verbracht werden. Hierzu sind sog. Schlangenbretter als künstliche Versteckplätze auszulegen. Während der Aktivitätsphase (je nach Witterung Anfang April bis Ende September) sind die Flächen regelmäßig zu kontrollieren. Es ist davon auszugehen, dass nach der Fangperiode keine Reptilien mehr auf den Trassenflächen vorkommen, sodass im Winter mit der Baufeldräumung begonnen werden kann.

### **Errichtung temporärer Schutzzäune (falls Vorkommen bestätigt)**

Um eine Wiedereinwanderung von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, nach der Umsiedlung (s.u.) zu vermeiden, sind zu Beginn der Aktivitätsperiode um den noch festzulegenden Ersatzlebensraum für die Dauer der Bauzeit ortsfeste, nicht überkletterbare Kleintierschutzzäune (glatte Folie) zu errichten. Der Zaun bleibt während der gesamten Bauphase erhalten und wird regelmäßig auf seine Wirksamkeit überprüft.

### **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

#### **Ersatz Gebäudequartiere/Brutplätze von Fledermäusen und Vögeln**

Durch die Rodung von 5 älteren Obstbäumen und den Abriss der Gartenhütten gehen potenzielle Brutplätze von Haussperling und Hausrotschwanz verloren. Dieser Verlust ist durch die Ausbringung von Ersatz-Nisthilfen zu kompensieren. Von daher sind im Umfeld des Vorhabens zwei Steinkauzröhren, ein Sperlingskoloniekasten und zehn künstliche Nisthilfen für (Halb)Höhlenbrüter anzubringen.

Um den Verlust potenzieller Spalten- und Höhlenquartiere von Fledermausarten auszugleichen, ist die Anbringung von je drei speziellen Flachkästen und Höhlenkästen für Fledermäuse an Gebäuden bzw. Bäumen im Umfeld des Vorhabens erforderlich. Eine zusätzliche Integration von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den neu zu errichtenden Gebäuden wäre grundsätzlich zu begrüßen.

Die Auswahl von Art und Standort der Kästen hat durch fachkompetentes Personal zu erfolgen. Die Anbringung sollte bis zum Beginn der Abrissarbeiten erfolgt sein bzw. bei einem Abriss im Winter bis zur darauffolgenden Aktivitätsphase (Fledermäuse) bzw. Brutzeit (Haussperling).

#### **Ersatzlebensraum Zauneidechse (falls Vorkommen bestätigt)**

Grundsätzlich sind, um ein dauerhaftes Überleben der Zauneidechse sicherzustellen, geeignete Habitate bereit zu stellen und durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten. Die Funktionalität der Maßnahme wird mittels eines ökologischen Risikomanagements (Monitoring) durch biologisches Fachpersonal gewährleistet.

Auf Ebene einer Potenzialabschätzung lassen sich der Maßnahmenumfang und die Verortung nicht abschließend klären. Hierzu ist eine detaillierte Erfassung erforderlich. Folgende Maßnahmenbestandteile sind stichpunktartig festzuhalten:

- Flächenbedarf von mind. 150 m<sup>2</sup> pro Individuum
- Anlage sogenannter „Eidechsenlinsen“ mit Sonn- und Versteckplätzen (aus Totholz) sowie Strukturen für die Überwinterung (frosthfreie Quartiere) und Eiablage (Sandhaufen)
- Entwicklung von extensiv genutzten Grünland mit zahlreichen Saumbereichen
- Der Standort muss Anschluss an eine vorhandene Population (Entfernung max. 500 m) besitzen.

#### **Ersatzlebensraum Gebüschbrüter (Goldammer, Klappergrasmücke)**

Um ein dauerhaftes Überleben der genannten Arten sicherzustellen, sind in der angrenzenden Agrarlandschaft geeignete Bruthabitate in Form einer Heckenanlage mit vorgelagertem Saum bereit zu stellen und durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten. Als Richtgröße wird eine Heckenlänge von 100 m Länge und 5 m Breite angenommen. Die Funktionalität der Maßnahme wird mittels eines ökologischen Risikomanagements (Monitoring) durch biologisches Fachpersonal gewährleistet.

#### **Ersatzlebensraum Streuobstwiese (Steinkauz, Gartenrotschwanz, Feldsperling)**

Um ein dauerhaftes Überleben der genannten Arten sicherzustellen, sind in der angrenzenden Agrarlandschaft geeignete Bruthabitate in Form einer Obstraumreihe bereit zu stellen und durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten. Als Richtgröße wird eine Länge von 100 m Länge und 10 Bäumen angenommen. Alternativ ist auch die Wiederherstellung einer verbrachten Streuobstwiese durch Entbuschung möglich. Die Funktionalität der Maßnahme wird mittels eines ökologischen Risikomanagements (Monitoring) durch biologisches Fachpersonal gewährleistet.

#### **d. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Eine ungestörte Silhouette des Ortsrandes soll erhalten bleiben. Im Zusammenhang mit der Berücksichtigung einer offenen Bauweise und Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen sowie einer Bepflanzung am Übergang zur freien Landschaft im Bereich der ehemaligen Verkehrsfläche wird eine Einordnung in die vorhandene Situation gewährleistet.

#### **e. Mensch**

Um die Konflikte zwischen störender und schutzbedürftiger Nutzung zu berücksichtigen, enthält der Bebauungsplan den Hinweis auf die von der Staatsstraße auf das Wohngebiet einwirkenden Lärmimmissionen. Es wird empfohlen, durch geeignete Grundrissgestaltung die ruhebedürftigen Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Die aus der Staatsstraße resultierenden Geräuschimmissionen wurden nach der DIN 18005 berechnet. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte im Bereich der südlichen Bauzeile sind für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1 geforderte Gesamt-Bau-Schalldämmmaß nicht unterschreiten.

#### **4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung)**

Unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Landschaft sind auszugleichen. Nach Art. 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen.

Der unter Anwendung des Leitfadens zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelte Kompensationsbedarf von 7750 m<sup>2</sup> kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vollständig gedeckt werden.

Die **internen** Ausgleichsflächen bestehen aus vier Teilflächen:

Ausgleichsflächen A1, A2, A3 und A4

Folgende Böschungsf Flächen entlang der Staatsstraße werden zum Ausgleich herangezogen:

A1 -	Fl.Nr. 3614	231 m <sup>2</sup>
A2 -	Teilfläche Fl.Nr. 2731/1 (Laudenbacher Straße) und Teilfläche Fl.Nr. 3610	678 m <sup>2</sup>

Die Abschirmung der Bebauung und Einbindung in den Landschaftsraum wird am östlichen neuen Ortsrand durch öffentliche Grünstreifen gebildet.

A3 -	Teilflächen Fl.Nr. 3604 und 3607	240 m <sup>2</sup>
A4 -	Teilflächen Fl.Nr. 3607 und 3607/1	<u>191 m<sup>2</sup></u>
		1.340 m <sup>2</sup>

Anrechenbar ist jeweils ein Flächenanteil von 50 %. Somit umfassen die internen Ausgleichsflächen 670 m<sup>2</sup>. Es verbleibt ein Defizit von etwa 7.080 m<sup>2</sup>  
7.750 m<sup>2</sup> (Ausgleichsbedarf) abzüglich 670 m<sup>2</sup> = 7.080 m<sup>2</sup>

#### **Externe Ausgleichsfläche A5**

Zum Ausgleich des ermittelten Defizits sieht die Marktgemeinde die Zuordnung einer Teilfläche der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 5915/1 vor. Das Flurstück liegt südlich der Laudenbacher Straße/St 2305 zwischen Schöllkrippen und Kleinkahl. Es handelt sich um eine 22.270 m<sup>2</sup> große Weide am Hang, die teilweise von Gehölzen, darunter verschiedene Obstgehölze, eingerahmt ist. Der Gehölzstreifen im Norden der Fläche soll in Richtung Westen erweitert werden zur Anpflanzung weiterer Hecken und Feldgehölze. Im östlichen Bereich ist als Ausgleichsmaßnahme die Anlage einer größeren Streuobstwiese aus (Wild-)Obstbäumen vorgesehen.

Zum Ausgleich geeignet ist eine Fläche von insgesamt 8.275 m<sup>2</sup>. Dem Bebauungsplan wird eine Ausgleichsfläche von 7.080 m<sup>2</sup> zugeordnet.

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

#### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Erweiterungsfläche ist in dem wirksamen Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt und schließt an bestehende Wohnbauflächen an. Aus diesen Gründen wurden keine Standortalternativen untersucht.

#### **6. Methodik**

Die Erhebung der Grundlagen sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen sowie Überprüfung von vorliegenden Planungen vorgenommen.

Für den Bebauungsplan wurde von der Planungsgruppe Natur & Umwelt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Relevant sind hier die Maßnahmen zur Vermeidung und die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität.

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) diente die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring**

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung eines Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Umgang und Zeitpunkt von Monitoringmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und abzustimmen. .

## **8. Zusammenfassung**

In der Marktgemeinde Schöllkrippen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am nordöstlichen Ortsausgang von Schöllkrippen geplant. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt rd. 2,1 ha

Auswirkungen auf Natur und Landschaft bestehen im Wesentlichen in der Erweiterung der überbaubaren Flächen und damit einhergehend einer Neuversiegelung von Böden und Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie das Schutzgut Landschaftsbild.

Minderungen der Eingriffsschwere erfolgen durch entsprechende Festsetzungen im Bauungs- und Grünordnungsplan.

Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich notwendig. Vorgesehen sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie die Zuordnung einer Teilfläche der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Flurstücknummer 5915/1.

## **9. Quellenverzeichnis**

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.05.2017

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 13.12.2016

Richtlinie des Rates 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie die wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 97/62/EG vom 08.11.1997.

### 13. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<b>I. Aufstellungsbeschluss</b> Beschluss des Marktgemeinderates zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Keilrain – 1. Erweiterung“	30.05.2017
<b>II. Billigung des Vorentwurfs und Anordnung der frühzeitigen Beteiligungen</b> Beschlüsse des Marktgemeinderates zur Billigung des Vorentwurfs i.d.F. vom 22.08.2017 und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.	05.09.2017
<b>III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden</b>	25.09.2017 bis 27.10.2017
<b>IV. Beschlussfassung über die Stellungnahmen Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b> Prüfung, Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss des Marktgemeinderates zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.	12.12.2017
<b>V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	18.06.2018 bis 20.07.2018
<b>VI. Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b> Bericht und Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung. Mit Beschluss des Marktgemeinderates wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Keilrain – 1. Erweiterung“ i.d.F. vom 31.07.2018 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen	31.07.2018
<b>VII. Bekanntmachung des Bebauungsplanes am 11.10.2018.</b>	

Ausgearbeitet:

Anerkannt,

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](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Aschaffenburg, 22.08.2017  
ergänzt, 11.05.2018  
ergänzt, **31.07.2018**

Schöllkrippen,

# Markt Schöllkrippen

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 30.05.2017

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

**TOP: 3**

### **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Keilrain - 1. Erweiterung“ - Aufstellungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Die Marktgemeinde Schöllkrippen plant aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauplätzen im Gemeindegebiet die Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Am Keilrain“. Wie bereits in der öffentlichen Sitzung am 16.05.2017 erörtert wurde, konnte bereits mit allen, betroffenen Grundstückseigentümern Einigung erzielt werden. Außerdem wurde bereits eine erste Planskizze vom beauftragten Bauatelier Richter/Schäffner aus Aschaffenburg vorgelegt. Der Gemeinderat beauftragte daraufhin die Verwaltung den Aufstellungsbeschluss vorzubereiten.

Für die nun geplante, erste Erweiterung des Baugebietes soll ebenfalls Wohnbebauung gemäß § 4 BauNVO vorgesehen werden.

Vom Geltungsbereich umfasst sind die Flurnummer 3599, 3600, 3601, 3603, 3605, 3612, 3613, 3614, 3611/3, 3611, 3610, 3602, 3604, 3606, 3607, 3607/1, 3608, 3609 und ein Teilstück der 2731/1 (Laudenbacher Straße) der Gemarkung Schöllkrippen. Ebenfalls wird von der Flurnummer 3597 ein Teil miteinbezogen, um einen geraden Abschluss des Geltungsbereiches an dieser Stelle sowie gleichmäßig große Baugrundstücksgröße zu erreichen. Der Restbereich dieser Flurnummer kann bei einer künftigen, weiteren Erweiterung des Baugebietes dann genutzt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt diese ca. 2,1 ha große Fläche als bebaubar und auch bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ dar, weshalb dem „Entwicklungsgebot“ (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) Rechnung getragen wird und keine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen muss.

#### **Umgriff vorläufiger Planungsbereich**



Geltungsbereich (Plan von Frau Richter)



Auszchnitt Flächennutzungsplan

Des Weiteren zeigt Herr Pistner den bereits erarbeiteten, ersten Vorentwurf (*Handskizze vom Bauatelier Richter/Schäffner vom 13.05.2017*).



MARKT SCHÖLLKRIPPEN  
BAUGEBIET „AM KEILRAIN“  
ERWEITERUNG  
KONZEPT 4 B M 1 : 1000

Bauatelier  
Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
Aschaffenburg, 13.05.2017

Aus dem Gremium wird erfragt, ob die Errichtung einer Bushaltestelle an der Laudenbacher Straße sinnvoll ist. Die Planerin Frau Richter befürwortet dies.

Außerdem wird seitens der Gemeinderatsmitglieder der Ausgleich bzw. die Durchgrünung des Baugebietes positiv gesehen. Allerdings sollte darauf geachtet werden, dass diese keine „Belastung“ für die Anwohner wird bzw. durch die vorgesehenen Bäume im öffentlichen Bereich keine Beschwerden hervorgerufen werden.

Der darüber hinaus gehende, erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für das Baugebiet kann nach Ausarbeitung eines entsprechenden Konzeptes zur Bewertung möglicher Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet Schöllkrippen vom Landschaftsarchitekten Streck aus Eisenfeld in die Planung mit einbezogen werden.

Seitens des Marktgemeinderates Schöllkrippen ist nun Beschluss über die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans zu fassen, § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Verwaltung schlägt vor, den geplanten Bebauungsplan entsprechend seiner Lage „Am Keilrain – 1. Erweiterung“ zu nennen.

### **Beschluss:**

1. Für das Gebiet südlich der Straße „Im Bangert“, bestehend aus den Flurnummern 3599, 3600, 3601, 3603, 3605, 3612, 3613, 3614, 3611/3, 3611, 3610, 3597, 3602, 3604, 3606, 3607, 3607/1, 3608, 3609 und Teilstücken der 3597 sowie 2731/1 der Gemarkung Schöllkrippen, wird ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Das geplante Baugebiet soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden und der Bebauungsplan soll die Bezeichnung „Am Keilrain – 1. Erweiterung“ erhalten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Das Bauatelier Richter und Schäffner aus Aschaffenburg wird damit beauftragt einen ersten Entwurf des Bebauungsplans zu fertigen und dem Gremium zur Billigung vorzulegen.

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

**Abstimmung:**

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

**Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 08.09.17

Bader

# Markt Schöllkrippen

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 12.12.2017

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

**TOP: 3**

### **Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Keilran - 1. Erweiterung" - Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

#### **Sachverhalt:**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Keilrain - 1. Erweiterung“ wurde zuletzt in der öffentlichen Sitzung am 05.09.2017 im Marktgemeinderat Schöllkrippen behandelt. Daraufhin wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

#### **A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde beteiligt:

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
6. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
7. Landratsamt – Kreisbrandinspektion
8. Landratsamt – Gesundheitsamt
9. Staatliches Bauamt, Fachbereich Straßenbau
10. Wasserwirtschaftsamt
11. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
12. Regierung von Ofr., Bergamt Nordbayern
13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München
14. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund
15. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe
16. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
17. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
18. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgeb. AB
19. Bayer. Bauernverband
20. Bund Naturschutz

#### **Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Planerin Frau Richter zusammengestellt und werden aus wie folgt beurteilt:**

##### **1. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Bauabteilung/Kreisbaumeisterin vom 05.10.2017**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; der Bedarf nach verfügbarem Bauland ist in der Begründung schlüssig dargestellt.

Folgende Anregungen und Bedenken zu dem Entwurf in der Fassung vom 22.08.2017 werden vorgetragen:

1. In dem leicht hängigen Gelände können die Festsetzungen zur Wandhöhe zu unterschiedlichen Interpretationen verleiten, wenn nicht genau die Bezugspunkte benannt sind. Bergwärts über Gelände: ist damit das natürliche Gelände gemeint? Talseits über Straße: **wo ist der Bezugspunkt** (Hinterkante Gehweg, Oberkante Fahrbahn)?

2. Wenn für die Terrassen, Auffüllungen vorgenommen werden, die nicht in den Festsetzungen geregelt sind, könnte dies zu einer Überleitung ins Baugenehmigungsverfahren führen. Aus städtebaulicher Sicht wird empfohlen, die Festsetzung bezüglich Terrassen (teils auf Hügeln aufgeschüttet oder mit Stützmauern eingegraben) **nochmals zu prüfen**.

#### **Beurteilung:**

##### **Kenntnisnahme und Beachtung (Prüfung & Einarbeitung).**

Zu 1.: Festsetzung zur Wandhöhe, Angabe von Bezugspunkten

Bei Benennung „über Gelände“ ist der untere Bemessungspunkt der Wandhöhe die „natürliche Geländeoberfläche“. Der Bezugspunkt „über Straße“ entspricht der Hinterkante des fertig gestellten Gehweges. **Die Bezugspunkte werden zur Klarstellung genauer definiert.**

Zu 2.: Terrassen

Terrassen als Aufschüttungen (*ab 0,50 m nach Beurteilung der Bauaufsichtsbehörde*) sind bauliche Anlagen. Sie sind somit nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 (Abs. 3 Satz 2) BauNVO zulässig sind. Die Art und der Umfang dieser Ausnahme für Terrassen sind dann eindeutig zu bestimmen wie z.B. Tiefe und Fläche. Über die Zulassung der Ausnahme ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu entscheiden, ein Genehmigungsverfahren ist hier nicht möglich.

**Mit der Bauaufsichtsbehörde ist zu klären, ob** Terrassen im Sinne von baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zu behandeln sind und außerhalb der überbaubaren Flächen nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO errichtet werden können. Frau Richter hat bereits einen entsprechenden Vorschlag für eine Festsetzung hinsichtlich der Terrassen ausgearbeitet.

**Die Festsetzung zu den Geländeänderungen wird überarbeitet, auch bezüglich der Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung von Terrassen, wenn nach Absprache mit der Bauaufsichtsbehörde erforderlich.**

#### **Beschluss:**

Den Beurteilungen zur Stellungnahme der Kreisbaumeisterin wird zugestimmt. Die formulierte Festsetzung zu den Terrassen wird falls erforderlich, gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die genaue Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Terrassen mit dem Landratsamt Aschaffenburg abzustimmen, so dass diese das Bauvorhaben nicht ins Genehmigungsverfahren überleitet.

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

#### **Abstimmung:**

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

## **2. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Untere Naturschutzbehörde vom 05.10.2017**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Grünlandbereich mit z. T. Weidenutzung, einzelnen Gehölzbeständen auf den Wiesen und einem Gehölzbereich entlang der Staatstraße 2305. Eine abschließende Stellungnahme kann nicht abgegeben werden, da die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (nach Leitfaden) **noch abzuarbeiten** sind.

#### **Beurteilung:**

##### **Kenntnisnahme.**

Der Auftrag für die saP ist bereits erteilt und wird diesen Winter (voraussichtlich noch im Jahr 2017) fertig gestellt. **Danach kann das Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs, Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und die Auswahl geeigneter Flächen und**

**Maßnahmen für den Ausgleich erfolgen und daraufhin auch die Einarbeitung in den Entwurf des Bebauungsplans.** Hierbei wird auf die potenziellen Ausgleichsflächen zurückgegriffen, die der Markt Schöllkrippen bereits erworben und durch den Landschaftsarchitekten Streck beurteilen hat lassen („Ökokonto“).

**Beschluss:**

Das Gremium beauftragt die Planerin Frau Richter nach Absprache mit der Verwaltung der VG die Flächen im Entwurf einzuarbeiten. Bürgermeister Pistner wird in einer öffentlichen Sitzung im Marktgemeinderat hierüber berichten. Sollten Ausgleichsmaßnahmen in besonders großem Umfang erforderlich sein, wird es eine erneute Beschlussfassung im Gremium zu diesem Punkt geben.

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

**Abstimmung:**

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

**3. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Untere Immissionsschutzbehörde vom 11.10.17**

Da es im Planbereich nach der Verkehrslärmprognose der Staatstraße 2305 (siehe Begründung) zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet kommen kann, wurde in der Planlegende auf passive Schallschutzmaßnahmen hingewiesen.

Es bestehen **keine Einwände**.

Die aufgrund der Verkehrslärmvorbelastung erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sollten analog der Legende auch in der Begründung thematisiert werden.

**Beurteilung:**

**Kenntnisnahme.**

In der Begründung wird die Lärmberechnung auf der Grundlage der Straßenverkehrszählung 2015 **aktualisiert**. Die Hinweise zu dem Lärmschutz an den schützenswerten Objekten (Wohngebäuden) werden auch in die Begründung aufgenommen.

**4. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger vom 17.10.17**

Es bestehen **keine Bedenken**.

**5. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz vom 27.09.17**

**Wasserversorgung:**

Mit den Ausführungen in der Begründung hinsichtlich der derzeitigen Situation der Wasserversorgung besteht **Einverständnis**.

**Abwasserbeseitigung:**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Regenwasser soll über eine bestehende Regenwasserkanalisation in die Kahl eingeleitet werden. Der Inhaber der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Kahl ist **verpflichtet zu überprüfen, ob die zusätzliche Einleitungsmenge vom Umfang der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis umfasst wird**. Gegebenenfalls ist ein Änderungsantrag zu stellen.

**Beurteilung:**

### **Kenntnisnahme.**

Eine ggf. erforderliche Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis wird im Rahmen der Genehmigungsplanung für das wasserrechtliche Verfahren überprüft.

## **6. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain – Region 1 vom 25.10.17**

Gemäß den Zielen und Grundsätzen 3.1, 3.2 und 3.3 des LEP sowie B II 1.2 und 2.2 des RP 1 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig und flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen, Zersiedelung ist zu vermeiden.

In den bestehenden Baugebieten des Marktes Schöllkrippen ist gemäß Luftbildern (Aufnahme 08.06.14) weiterhin eine nicht geringe Anzahl von Baulücken vorhanden. Zudem wurde mit dem Bebauungsplan „Nördlich der Steinstraße“ erst kürzlich zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist die Wahrnehmung der Wohnfunktion zu gewährleisten (G 2.2.7 LEP). Siedlungstätigkeit soll bevorzugt in den Zentralen Orten erfolgen, zu denen auch das Unterzentrum Schöllkrippen zählt (B II 1.4 RP 1). Hinzu kommt, dass gemäß Flächenmanagementdatenbank des Landesamts für Umwelt bis in das Jahr 2028 von einer weiter steigenden Einwohnerzahl ausgegangen werden kann, die ebenso Neubedarf erzeugt. Zudem hat der Markt Schöllkrippen gemäß Begründung bereits Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern getroffen mit dem Ziel des Erwerbs der Flächen im Baugebiet.

Durch Anbindung des Neubaugebiets ergibt sich grundsätzlich eine flächensparende Siedlungsentwicklung, da bestehende Infrastrukturen mitgenutzt werden können. Aufgrund der Lage am Ortsrand wurde das Maß der baulichen Nutzung in großen Teilen des Plangebietes beschränkt und grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen (entspricht Grundsatz B I 3.1.6 RP 1). dadurch ergibt sich eine geringe Ausnutzung der Grundstücksflächen (GRZ 0,35).

Die Siedlungsentwicklung kann grundsätzlich als flächensparend beschrieben werden. Um noch flächensparender vorzugehen **wird angeregt, die Wohndichte zu erhöhen**, entsprechend der Einstufung als Zentraler Ort im Verdichtungsraum. Dies könnte durch eine Verkleinerung der Grundstücksflächen und zugleich einer Erhöhung der GRZ geschehen, um eine bessere Ausnutzung der Bauflächen zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang sollte auf Seite 6 der Begründung des Bebauungsplanes der Hinweis auf die Lage im ländlichen Raum korrigiert werden. Schöllkrippen liegt gemäß LEP 2013 und Regionalplan 1 (Raumstrukturkarte) im Verdichtungsraum. Aus diesem Grund sind die Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung im Verdichtungsraum des Regionalplans 1 anzuwenden, die unter anderem mit einer erhöhten Siedlungsdichte einhergehen.

Angesichts der Entwicklung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, dem verfolgten Erwerb der Flächen durch die Kommune sowie angesichts des prognostizierten Bedarfs **werden keine Einwände erhoben**. Regionalplanerische Belange, die der Bauleitplanung grundsätzlich entgegenstehen, sind nicht bekannt.

Eine Stellungnahme zu den externen Ausgleichsflächen erfolgt nach Mitteilung des konkreten Standortes.

### **Beurteilung:**

#### **Kenntnisnahme und Beachtung.**

Die Anregung bei der Inanspruchnahme neuer Flächen, eine größere Ausnutzung zu erreichen, ist nachvollziehbar. Angesichts der Ortsrandlage und der naturräumlichen Gegebenheiten wird eine Steigerung der Siedlungsdichte an dieser Stelle nicht angestrebt. Auch sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. **Um die Funktion des Bodens im Naturhaushalt so weit wie möglich zu erhalten, wird durch die Unterschreitung der nach BauNVO zulässigen Grundfläche das Maß der möglichen Bodenversiegelung im Planungsgebiet reduziert.** Ein höheres Maß an baulicher Nutzung führt zu einer Verringerung an Raum für Bepflanzungen. Die grüngestalterischen Elemente stellen jedoch die Verknüpfung des neuen Ortsrandes mit der Landschaft dar.

**In der Begründung werden die Ziele und Grundsätze entsprechen der Lage der Marktgemeinde im Verdichtungsraum angepasst.** An dieser Stelle wird auch auf das westlich

gelegene, größer gefasste Baufenster hingewiesen, wodurch eine größere Ausnutzung dieser Fläche erzielt werden soll.

**Das Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und die Festlegung geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen** sind Gegenstand des nachfolgenden Verfahrensschrittes (vgl. *Beurteilung unter 2. zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde*).

### Beschluss:

Das Gremium billigt die Beurteilungen der Punkte 3 bis 6.

**Die Verwaltung wird hinsichtlich der Abwasserbeseitigung des Neubaugebietes damit beauftragt die Überprüfung der Einhaltung des Niederschlagswassers in die Kahl zu überprüfen und ggf. eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis in die Wege zu leiten, wenn erforderlich.**

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

### Abstimmung:

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

## **7. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Kreisbrandinspektion vom 06.10.17**

In der Stellungnahme wird auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes hingewiesen. Bei den bauleitplanerischen Überlegungen bestehen bezüglich dem vorgelegten Entwurf keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:

- Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.
- Die Freiwillige Feuerwehr Schöllkrippen kann im Verbund mit den anderen Ortsfeuerwehren den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet auch nach der geplanten Änderung gewährleisten. Die **Ausrüstung und Organisation der Feuerwehr** ist für die geplante Bebauung **ausreichend**.
- Der **2. Rettungsweg** kann mit Rettungsgeräten der Freiwilligen Feuerwehr Schöllkrippen bis zu einer Rettungshöhe von 18 m **sichergestellt** werden.
- Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr müssen der Richtlinie für Flächen auf dem Grundstück bzw. der DIN 14090 entsprechen. Die **detaillierte Ausführung** und die Anforderungen sind **im Zuge der Baugenehmigungsverfahren festzulegen**.
- Die Zufahrtsstraßen zu den Schutzobjekten (Wohnhäuser) müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 t ausgelegt sein und sollten im Regelfall keinen größeren Abstand als 50 m zu den Gebäuden auf dem Grundstück haben. **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.
- **Ausreichende Bewegungsflächen** (L = 12 m, B= 7 m) für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges, max. Abstand von 50 m zu den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten und in Abständen von max. 100 m im Straßenverlauf müssen vorhanden sein.
- **Frühzeitige und sorgfältige Planung der Löschwasserversorgung.** Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen

Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW). Bei der Planung, Ausführung und Betrieb der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405 – Löschwasser, W 331 – Hydrantenrichtlinie, W 313 – Feuerlösch- und Brandschutzanlagen, W 311 – Wasserversorgung und Wasserspeicherung, zu beachten. Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung über einen Zeitraum von 2 Stunden. Sie beträgt im vorliegenden Fall in einem allgemeinen Wohngebiet wegen der Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) 1.600 l/min.

- Hydranten  
**Ausreichende Anzahl von geeigneten Hydranten**, max. 75 m Entfernung von den notwendigen Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge, Beachtung der DIN-Normblätter.
- **Einplanung von alternativen Löschwasserentnahmeeinrichtungen**, wie z.B. unterirdische Löschwasserbehälter, Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, wenn die erforderliche Löschwassermenge mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz nicht ausreichend sichergestellt werden kann.
- Ausreichende Sirenenanlagen
- Bei der Anordnung von Gebäuden ist zu beachten, dass bei ggf. vorhandenen Freileitung die Abstände zu Bauten und eines bei der notwendigen Brandbekämpfung tätigen Feuerwehrmannes auch bei max. Ausschwingung der Leitung nach den VDE-Vorschriften entsprechen müssen.
- Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen (Sonderbauten), sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

#### **Beurteilung:**

##### **Kenntnisnahme und Beachtung der genannten Punkte.**

**Im Zusammenhang mit der Erschließung des Wohnbaugebietes** sind die aufgeführten Anforderungen an die Zufahrtsstraße zu berücksichtigen. Die Entfernungen der Grundstücke bzw. Schutzobjekte zu den öffentlichen Verkehrsflächen betragen jeweils weniger als 50 m, so dass die **erforderlichen Bewegungsflächen im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung stehen.** **Das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz ist zu prüfen** bezüglich der Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h). Die Verwaltung der VG wird dies in die Wege leiten.

Die ausreichenden Abstände der Hydranten und die Dimension zur Wasserentnahme werden bei der Planung zur Erweiterung der Wasserleitung berücksichtigt. Eine Freileitung verläuft nicht im Bereich des Plangebietes.

#### **8. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Gesundheitsamt vom 17.10.17**

Es kann dem Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht zugestimmt werden, solange die Wasserversorgung des Marktes Schöllkrippen als nicht gesichert angesehen werden muss (Wasserverluste > 20 %, Sanierungsbedarf innerhalb der Wasserversorgung, Zeitstrahl liegt nicht vor).

#### **Beurteilung:**

##### **Kenntnisnahme und weitere Veranlassung.**

Von Seiten des Landratsamtes, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, und des Wasserwirtschaftsamtes wird zugestimmt unter der Forderung der Einhaltung der im Entnahmebescheid festgelegten Entnahmemengen (siehe Verteiler Nr. 5 und 9). Der bis Ende 2020 befristete Bescheid des Landratsamtes gibt dem Versorger den zeitlichen Rahmen für die Durchführung der Untersuchungen und notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung. **Das beauftragte Ingenieurbüro beurteilt derzeit das Wasserdargebot im Raum Schöllkrippen und zeigt weitere Gewinnungsmöglichkeiten auf.**

#### **9. Stellungnahme vom Staatlichen Bauamt - Fachbereich Straßenbau vom 19.10.17**

### 1. Verkehrliche Erschließung

Für den Einmündungsbereich der neuen Zufahrtsstraße von der Laudenbacher Straße (Staatsstraße 2305) müssen nach der Richtlinie für die Anlage von Staatstraßen (RASt 06), Bild 120, Tabelle 59 die **Sichtflächen überprüft** werden. Im Bereich der Sichtflächen für die Zufahrt dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art (z.B. Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel) **eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.**

### 2. Schallschutz

Im Hinblick auf die vorhandenen Immissionen, die von der Staatsstraße 2305 auf das künftige Wohngebiet einwirken, **ist die Verkehrslärmschutzberechnung** mit der Verkehrsbelastung aus dem Jahr 2015 zu überprüfen und **auf das Prognosejahr 2030 auszulegen.**

Verkehrsbelastung aus dem Jahr 2015

DTV 2015 = 3644 Kfz/24Std

Maßgebende Verkehrsstärke

tags:  $m_t = 201$  Kfz/h nachts:  $m_n = 25$  Kfz/h

Maßgebender Lkw-Anteil

tags:  $P_t = 3,6$  % nachts:  $P_n = 4,2$  %

Steigung: < 5 %

Straßenoberfläche: Asphaltbeton

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. **Weiterhin ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nachfolgende Formulierung aufzunehmen:**

*„Auf die von der Staatsstraße auf das Gewerbe-/Wohngebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.“*

### 3. Öffentlicher Personennahverkehr

Die geplante **Bushaltestelle** ist nach den aktuellen technischen Vorschriften **unter Berücksichtigung der Belange der Menschen mit Behinderung auszuführen.** Die Planung ist mit dem Behindertenbeauftragten, dem Nahverkehrsbeauftragten und der Unteren Verkehrsbehörde des Landratsamtes Aschaffenburg sowie dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg **abzustimmen.**

Aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan ist nicht ersichtlich, ob auf der südlichen Seite der Staatsstraße 2305 eine weitere Bushaltestelle in Form eines **Buskaps für die Gegenrichtung** vorgesehen ist. Weiter muss auch die **Kostentragung** der Errichtung und Unterhaltung der Bushaltestelle mit dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg abgestimmt werden.

### Beurteilung:

#### **Kenntnisnahme und Beachtung.**

##### 1. Verkehrliche Erschließung

Die Sichtflächen werden **zeichnerisch in dem Bebauungsplan dargestellt** und in der Legende **erläutert.**

##### 2. Schallschutz

Die Verkehrslärmschutzberechnung wird mit den Verkehrszahlen von 2015 durchgeführt. Die Formulierung zu den auch auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen **ist in den Hinweisen des Bebauungsplanes enthalten.**

##### 3. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Ausführung der geplanten Bushaltestelle ist mit den Fachstellen und Behörden unter Beachtung der technischen Vorschriften im weiteren Verfahren und im Zuge der Erschließungsplanung **abzustimmen und auszuarbeiten.**

Überlassen einer genehmigten Planfassung sowie dem dazugehörigen Aufstellungsbeschluss nach Erlangen der Rechtskraft.

### Beschluss:

Das Gremium billigt die Beurteilungen der Punkte 7 bis 9, die entsprechenden Änderungen im Entwurf sowie der Begründung des Bebauungsplans sind von der Planerin Frau Richter einzuarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die genannten **Punkte der Kreisbrandinspektion zu prüfen** und mit den entsprechenden Fachpersonen abzustimmen.

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung von Schöllkrippen wurde das Ingenieurbüro Jung bereits beauftragt und hat auch bereits Lösungswege aufgezeigt, wie diese sichergestellt werden kann.

Die **Verkehrslärberechnung** mit Auslegung auf das Jahr 2030 wird von der Planerin Frau Richter erstellt und eingearbeitet.

Die **behindertengerechte bauliche Umsetzung** der Busbucht wird bei der Erschließungsplanung final abgestimmt. Ebenfalls ist die **Kostenträgerschaft** wegen Errichtung der Bushaltestelle abzustimmen.

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

#### Abstimmung:

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

## **10. Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 23.10.17**

### 1. Trinkwasserschutz/Wasserversorgung

In der Begründung Ziff. 6.2 wird erläutert, dass die Sicherstellung der Wasserversorgung derzeit untersucht wird. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor. Dem Baugebiet „Am Keilrain“ **kann insofern zugestimmt werden, wenn die im Entnahmebescheid festgelegten Entnahmemengen eingehalten werden.**

### 2. Abwasserbeseitigung/Mischwasserbehandlung

Das Gebiet ist im Kanalisationsentwurf von 1976 des Ingenieurbüros Richard Breitenbach enthalten. Derzeit liegt dem Wasserwirtschaftsamt eine Überrechnung des Gesamtspeichervolumens vom April 2015 des Ingenieurbüros Wilz vor.

Das Baugebiet ist in der Schmutzfrachtberechnung (Teilfläche T28E) als Trennsystem berücksichtigt. Die anfallenden Abwässer sollen an die bestehenden Kanäle in der Laudenbacher Straße angeschlossen werden. Die Mischwasserbehandlung erfolgt im Stauraumkanal mit oben liegender Entlastung „FK 61 Langenborn“. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden bzw. geplanten Kanäle ist **sicherzustellen**.

### 3. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll gedrosselt in die Regenwasserkanalisation in der Laudenbacher Straße und anschließend in die Kahl eingeleitet werden. **Es ist zu überprüfen, ob die zusätzliche Einleitungsmenge im wasserrechtlichen Bescheid abgedeckt ist**, oder ob es einer Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

### 4. Oberflächengewässer

Ein Oberflächengewässer ist von der Maßnahme nicht betroffen.

#### **Beurteilung:**

##### **Kenntnisnahme und Beachtung.**

##### Trinkwasserschutz/Wasserversorgung:

Die bisher festgelegten Entnahmemengen **sind einzuhalten**. Die Wasserversorgung im Gemeindegebiet Schöllkrippen wird derzeit bereits überprüft und zudem nach Lösungen zur Sicherstellung der Wasserversorgung gesucht.

##### Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasser:

Eine ggf. erforderliche Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis und die Leistungsfähigkeit der von der Baugebietserweiterung betroffenen **Bestandskanäle** werden im Rahmen der Genehmigungsplanung für das wasserrechtliche Verfahren **geprüft und bei Bedarf entsprechende Sanierungsmaßnahmen ergriffen**. Eine umfassende Berechnung hinsichtlich der Kanalisation ist noch zu veranlassen (vorhandene aus dem Jahr 1976). Eine Überrechnung

durch das Büro Wilz wurde dem LRA nicht vorgelegt. Bei der genannten Mischwasserbehandlung handelt es sich um eine Regenwasserbehandlung.

### **Beschluss:**

Das Gremium stimmt den Beurteilungen zu Punkt 10 zu.

Die Verwaltung wird beauftragt die Entnahmemengen hinsichtlich der Wasserversorgung **zu prüfen** bzw. diese Angelegen wegen weitere Veranlassung **zu überwachen**.

Die Leistungsfähigkeit der Bestandskanäle und eine eventuelle Sanierung werden ebenfalls im weiteren Verfahren geprüft.

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

### **Abstimmung:**

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

## **11. Stellungnahme der Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde vom 24.10.17**

Gemäß den Zielen und Grundsätzen 3.1, 3.2 und 3.3 des LEP sowie B II 1.2 und 2.2 des RP 1 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig und flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen, Zersiedelung ist zu vermeiden.

In den bestehenden Baugebieten des Marktes Schöllkrippen ist gemäß Luftbildern (Aufnahme 08.06.14) weiterhin eine nicht geringe Anzahl von Baulücken vorhanden. Zudem wurde mit dem Bebauungsplan „Nördlich der Steinstraße“ erst kürzlich zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist die Wahrnehmung der Wohnfunktion zu gewährleisten (G 2.2.7 LEP). Siedlungstätigkeit soll bevorzugt in den Zentralen Orten erfolgen, zu denen auch das Unterzentrum Schöllkrippen zählt (B II 1.4 RP 1). Hinzu kommt, dass gemäß Flächenmanagementdatenbank des Landesamts für Umwelt bis in das Jahr 2028 von einer weiter steigenden Einwohnerzahl ausgegangen werden kann, die ebenso Neubedarf erzeugt. Zudem hat der Markt Schöllkrippen gemäß Begründung bereits Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern getroffen mit dem Ziel des Erwerbs der Flächen im Baugebiet.

Durch Anbindung des Neubaugebiets ergibt sich grundsätzlich eine flächensparende Siedlungsentwicklung, da bestehende Infrastrukturen mitgenutzt werden können. Aufgrund der Lage am Ortsrand wurde das Maß der baulichen Nutzung in großen Teilen des Plangebietes beschränkt und grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen (entspricht Grundsatz B I 3.1.6 RP 1). dadurch ergibt sich eine geringe Ausnutzung der Grundstücksflächen (GRZ 0,35).

Die Siedlungsentwicklung kann grundsätzlich als flächensparend beschrieben werden. Um noch flächensparender vorzugehen wird angeregt, die Wohndichte zu erhöhen, entsprechend der Einstufung als Zentraler Ort im Verdichtungsraum. Dies könnte durch eine Verkleinerung der Grundstücksflächen und zugleich einer Erhöhung der GRZ geschehen, um eine bessere Ausnutzung der Bauflächen zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang sollte auf Seite 6 der Begründung des Bebauungsplanes der Hinweis auf die Lage im ländlichen Raum korrigiert werden. Schöllkrippen liegt gemäß LEP 2013 und Regionalplan 1 (Raumstrukturkarte) im Verdichtungsraum. Aus diesem Grund sind die Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung im Verdichtungsraum des Regionalplans 1 anzuwenden, die unter anderem mit einer erhöhten Siedlungsdichte einhergehen.

Angesichts der Entwicklung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, dem verfolgten Erwerb der Flächen durch die Kommune sowie angesichts des prognostizierten Bedarfs werden keine Einwände erhoben. Regionalplanerische Belange, die der Bauleitplanung grundsätzlich entgegenstehen, sind nicht bekannt.

Eine Stellungnahme zu den externen Ausgleichsflächen erfolgt nach Mitteilung des konkreten Standortes.

**Beurteilung:**  
***(vergleiche Beurteilung zu Punkt 6 - inhaltsgleich)***  
**Kenntnisnahme und Beachtung.**

## **12. Stellungnahme der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern vom 25.10.17**

Es werden **keine Einwände** erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Markt Schöllkrippen früher reger Bergbau umging. Das Vorhandensein hier nichtrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird gebeten, bei den Baugrunduntersuchungen einen möglichen Altbergbau zu berücksichtigen. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

**Beurteilung:**  
**Kenntnisnahme und Beachtung.**  
Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum „Bergbau“.

## **13. Stellungnahme vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat B Q – Bauleitplanung, München**

Es liegt keine Stellungnahme vor.

## **14. Stellungnahme vom Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund vom 26.10.17**

Es bestehen **keine** Einwände.

## **15. Stellungnahme der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH vom 05.10.17**

Es bestehen **keine** Einwände.

Bezüglich **geplanter Anpflanzungen ist zu berücksichtigen**, dass beim Pflanzen von Bäumen ein Abstand von mindestens 2,50 m zu den im Gehweg geplanten Gasversorgungsleitungen eingehalten werden muss. Sollte eine Unterschreitung des Abstandes erforderlich sein, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

**Beurteilung:**  
**Kenntnisnahme und Beachtung.**  
**In den Festsetzungen** des Bebauungsplanes ist eine Formulierung zu Pflanzungen in der Nähe von Telekommunikations- und Versorgungsleitungen **enthalten**.

## **16. Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Würzburg vom 17.10.17**

Es bestehen **keine** Einwände.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich **Telekommunikationslinien**, die aus dem beigegeführten Bestandsplan ersichtlich sind. **Der weitere Netzausbau** im Erweiterungsbereich mit Telekominfrastruktur unterliegt noch einer **wirtschaftlichen Prüfung**.

**Beurteilung:**  
**Kenntnisnahme und Beachtung.**

## **17. Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld vom 06.10.17**

In der Straße „Im Bangert“ und der „Laudenbacher Straße“ verlaufen 0,4 kV-Niederspannungskabelleitungen mit einem **Schutzzonenbereich** von 1,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Die Lage der Leitungstrassen ist dem beigegeführten Plan zu entnehmen (keine Gewähr für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs, Information). Das **Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen** ist zu beachten, um Sachschäden und im Schadensfall eine Gefährdung von Personen zu vermeiden.

Zwei Wochen vor Baubeginn wird um Kontaktaufnahme mit dem Technischen Kundenmanagement im Netzcenter Marktheidenfeld, Tel. 0941 – 28003311, gebeten.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, wird keine Haftung übernommen.

Gegen die Aufstellung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

### **Beurteilung:**

**Kenntnisnahme und Beachtung der vorgenannten Punkte und des Merkblattes.**

## **18. Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgebäude Aschaffenburg vom 25.10.17**

Nordwestlich des ausgewiesenen Baugebietes befinden sich Ackerflächen der Spessart Agrar GbR. Auf diesen Flächen müssen, insbesondere zur Erntezeit, Bewirtschaftungsmaßnahmen auch außerhalb der „üblichen“ Geschäftszeiten vorgenommen werden, die Lärm-, evtl. Staubimmissionen mit sich bringen. Zudem ist mit temporärer Geruchsmission durch das Ausbringen von Gülle zu rechnen.

**Es wird gebeten, die Bewerber von Baugrundstücken auf diese Punkte hinzuweisen**, um mögliche Konflikte oder Beschwerden bereits im Vorfeld zu entschärfen.

**Bei der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen ist darauf zu achten**, dass hierdurch nicht noch weitere landwirtschaftliche Nutzflächen in größerem Umfang der Landwirtschaft entzogen werden.

Vorgeschlagen wird beispielsweise die Realisierung von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (PIK) anstelle von Streuobstwiesen; diese Flächen könnten dann in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Ernährung eines Menschen mit deutschen Ernährungsgewohnheiten jährlich ca. 2.500 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Ackerfläche benötigt werden.

Laut Statistischem Bundesamt wurden im Jahr 2015 in Deutschland pro Tag 66 ha (= 660.000 m<sup>2</sup>) landwirtschaftliche Nutzfläche unwiderruflich verbraucht, das ist die Ernährungsgrundlage von über 260 Menschen, und das jeden Tag!

Durch die gute Wirtschaftslage und der damit verbundenen Bautätigkeit wird für das Jahr 2016 und besonders für das Jahr 2017 mit einem noch weiter ansteigenden Flächenverbrauch gerechnet. Daher wird appelliert, bei der Detailplanung und bei der Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen sparsam mit landwirtschaftlichen Nutzflächen umzugehen.

### **Beurteilung:**

#### **Kenntnisnahme.**

Die Ackerflächen befinden sich nordöstlich des geplanten Baugebietes. Vorrangig ist zu prüfen, ob u. a. Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die eine dauerhafte naturschutzfachliche Aufwertung erzielen, als Kompensationsmaßnahmen möglich sind, um einen künftigen Nutzungs- und Flächenverlust vor allem hochwertiger Ackerböden entgegenzuwirken bzw. vorzubeugen.

**Zu klären ist**, inwieweit Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung – saP) in Kombination mit den produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (PIK) umgesetzt werden können.

Höhere Aufwendungen zur Bewirtschaftung der Ackerflächen oder Mindererträge sind hierbei den Kompensationsmaßnahmen durchführenden Agrarbetrieb auszugleichen.

## **19. Stellungnahme vom Bayerischen Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken, Würzburg, vom 25.10.17**

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden, die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen.

**Die Flächenneuanspruchnahme in Schöllkrippen ist mit  $3,5 \text{ m}^2/(\text{d} \cdot \text{km}^2)$  überproportional hoch**, in der Bundesrepublik liegt dieser Wert durchschnittlich bei  $1,8 \text{ m}^2/(\text{d} \cdot \text{km}^2)$ . Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist in den letzten zwei Jahrzehnten von 76,5 % auf 71,7 % zurückgegangen. Diese beiden Kennzahlen verdeutlichen, wie viel wertvolle Nutzfläche in der Gemeinde Schöllkrippen in der Vergangenheit durch die Baugebiete „Am Keilrain“ und „Nördlich der Steinstraße“ im Ortsteil Schnepfenbach und das Gewerbegebiet „Schlosswiesen-Stockwiesen“ bereits verloren gegangen sind.

Dieser Verlust von hochwertigen Ackerflächen mindert die Wirtschaftlichkeit der heimischen landwirtschaftlichen Betriebe. Die verlorenen landwirtschaftlichen Flächen fehlenden Bewirtschaftern im hart umkämpften Pachtmarkt. Der Druck auf die Pachtpreise nimmt zu. Immer weniger Pachtflächen stehen zur Verfügung, somit werden die Produktionsbedingungen für die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe in der Region rund um Schöllkrippen immer schwieriger.

Kommt es dennoch zu einer Umsetzung des Bebauungsplanes, so muss die Bewirtschaftung der an das geplante Gebiet angrenzenden Flächen weiterhin uneingeschränkt möglich sein, auch die Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen erhalten bleiben.

**Die Verkehrswege müssen auch weiterhin** für überbreite landwirtschaftliche Maschinen befahrbar sein und dürfen von Anwohnern nicht als zusätzliche Parkmöglichkeiten gebraucht werden.

Es ist leider nicht zu verkennen, dass die Empfindlichkeit der Menschen gegenüber den Immissionen, sei es Geruch, Lärm, Staub aber auch Fliegen, besonders auch außerhalb der ortsüblichen Zeiten, von Seiten der Landwirtschaft immer mehr zunimmt. Durch die Tierhaltung, den landwirtschaftlichen Verkehr, die Bearbeitung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Emissionen vorhanden. Es kann erfahrungsgemäß zu Beschwerden, Anzeigen kommen, die Landwirte müssen sich rechtfertigen. Die benachbarten Landwirte dürfen durch das geplante Wohnbaugebiet nicht zum Regress herangezogen werden oder Beschränkungen erfahren.

**Der Verlust des guten Ackerbodens sollte in Bezug auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“** bzw. Schutz des anstehenden Oberbodens gemäß DIN18915/3 abgemildert werden, indem man den beim Bau anfallenden Mutterboden den heimischen Landwirten zur Bodenverbesserung schlechter Äcker (Auffüllungshöhe bis 20 cm) zur Verfügung stellt.

**Der Bayerische Bauernverband bittet folgenden Hinweis im Flächennutzungsplan aufzunehmen:** *„Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberboden sind für Bodenverbesserungen in der heimischen Landwirtschaft zu verwenden.“*

Für den Ausgleich der Bauflächen fordern wir den Ausgleich außerhalb landwirtschaftlicher Flächen oder über produktionsintegrierte Maßnahmen vorzunehmen. Produktionsintegrierte Anbausystem, wie z.B. der Anbau alternativer Energiepflanzen, Agroforst-Systemen, Blühstreifen, Lerchenfenster usw. sind ein wertvoller Baustein für eine Diversifizierung der landwirtschaftlichen Flächennutzung und trägt damit auch zu mehr Vielfalt sowie Biotopvernetzung für wildlebende Arten in der Fläche bei. Die BBV Landsiedlung kann Sie bei allen Agrar- und Umweltplanungen unterstützen, um so Maßnahmen zum Wohle der Gesellschaft, der Landwirtschaft und des Naturschutzes zu finden.

#### **Beurteilung:**

##### **Kenntnisnahme und Beachtung.**

Um die Flächenverluste für die Landwirtschaft zu reduzieren, **sind Synergien zwischen Landwirtschaft und Naturschutz zu suchen**. Ansatz der Kompensation der Eingriffe sollten bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen Maßnahmen sein, die in landwirtschaftliche Betriebsweisen integriert werden können (siehe hierzu auch Verteiler Nr. 18)

##### **Der Hinweis zum „Schutz des Mutterbodens“ wird im Bebauungsplan aufgenommen.**

Auf die von der landwirtschaftlichen Nutzung auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen wird im Bebauungsplan bereits hingewiesen. Zu beachten ist, dass bei Realisierung des Baugebietes die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sowie die Befahrbarkeit der notwendigen Verkehrswege uneingeschränkt möglich sind.

#### **Beschluss:**

Das Gremium stimmt der Beurteilung zu Punkten 11 bis 19 zu. Die sich ergebenden Änderungen sind im Entwurf des Bebauungsplans entsprechend einzuarbeiten.

Hinsichtlich der Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist nach Auswahl geeigneter Grundstücke **zu prüfen**, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen mit der darauf derzeit betriebenen Landwirtschaft vereinbaren lassen. **Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen sind anzustreben.**

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

Abstimmung:

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

## B. Öffentliche Auslegung

**Vorsprache am 26.10.2017 von Herrn Sebastian Wilhelm (wohnhaft Eckenweg 25, Kleinkahl) und Frau Nicole Wilhelm (wohnhaft Wilhelmstraße 24, Aschaffenburg), Bauherrschaft: „Im Bangert 2“, Fl.Nr. 3595/20, Schöllkrippen**

Hinterfragt werden die festgesetzten Höhen im neu geplanten Baugebiet, besonders im Hinblick auf das große Baufenster im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Keilrain“ bzgl. der zulässigen Wandhöhen und der aktuellen Standards bei der Aufbringung einer Wärmedämmung im Dachgeschoss (vorgeschriebene Stärke/Dicke), war das Geschoss laut Bauherrschaft nicht mehr zu Wohnzwecken nutzbar. Die Bauherrschaft hat sich daher für die nachträgliche Errichtung von Gauben entschieden. Bei dem nun geplanten Neubaugebiet sollte das berücksichtigt werden, denn sonst würde diese „Problematik“ bei den künftigen Bauherren sicher wieder auftreten.

Beurteilung:

**Kenntnisnahme.**

Bei Neubauten tragen klare Architekturformen mit möglichst einfachen „ungestörten“ Dachflächen zur Energieeinsparung bei. Elemente wie Dachaufbauten verursachen vermehrt konstruktiv bedingte Wärmebrücken bzw. Luftundichtheiten.

**Um in dem Dachraum mehr nutzbare Wohnfläche** mit ausreichender lichter Raumhöhe ohne Dachgauben zu gewinnen, ist der Wunsch nach Erhöhung des „Kniestocks“ bzw. der Wandhöhe nachvollziehbar. Eine Optimierung der zulässigen Wandhöhe sollte jedoch nicht die Entwicklung von einem Dachgeschoss zu einem reduzierten zweiten Vollgeschoss sein. **Eine Erhöhung der Wandhöhe um 0,50 m wird zur Diskussion gestellt.** Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die Problematik einer ausgewogenen Fassadengestaltung.

Beschluss:

Der Beurteilung der Planerin Frau Richter wird gefolgt, die zulässige maximale Wandhöhe soll **um 0,50 m angehoben. Der Entwurf ist entsprechend zu ändern.**

**Abschließend erteilt das Gremium sein Einvernehmen zu den vorgetragenen Veranlassungen und Änderungen („Billigungsbeschluss“), die sich aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben.**

Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Bauatelier Richter/Schäffner weiter voran zu treiben und den Entwurf zum Bebauungsplan entsprechend aktualisieren zu lassen.

**Der aktualisierte Entwurf soll dann zeitnah im Zuge der förmlichen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit zugänglich gemacht (öffentliche Auslegung) und den**

**Fachbehörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt werden („Beschluss über die Durchführung der förmlichen Beteiligung“).**

Sollten sich gewichtige Änderungen am Entwurf (speziell hinsichtlich der noch erforderlichen Ausgleichsflächen) ergeben, deren Zustimmung im Marktgemeinderat erforderlich wird, wird eine erneute Behandlung erfolgen.

Ansonsten berichtet Bürgermeister Pistner im Gremium wieder über die ergangenen Änderungen.

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

Abstimmung:

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

**Beschluss:**

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht Einverständnis.

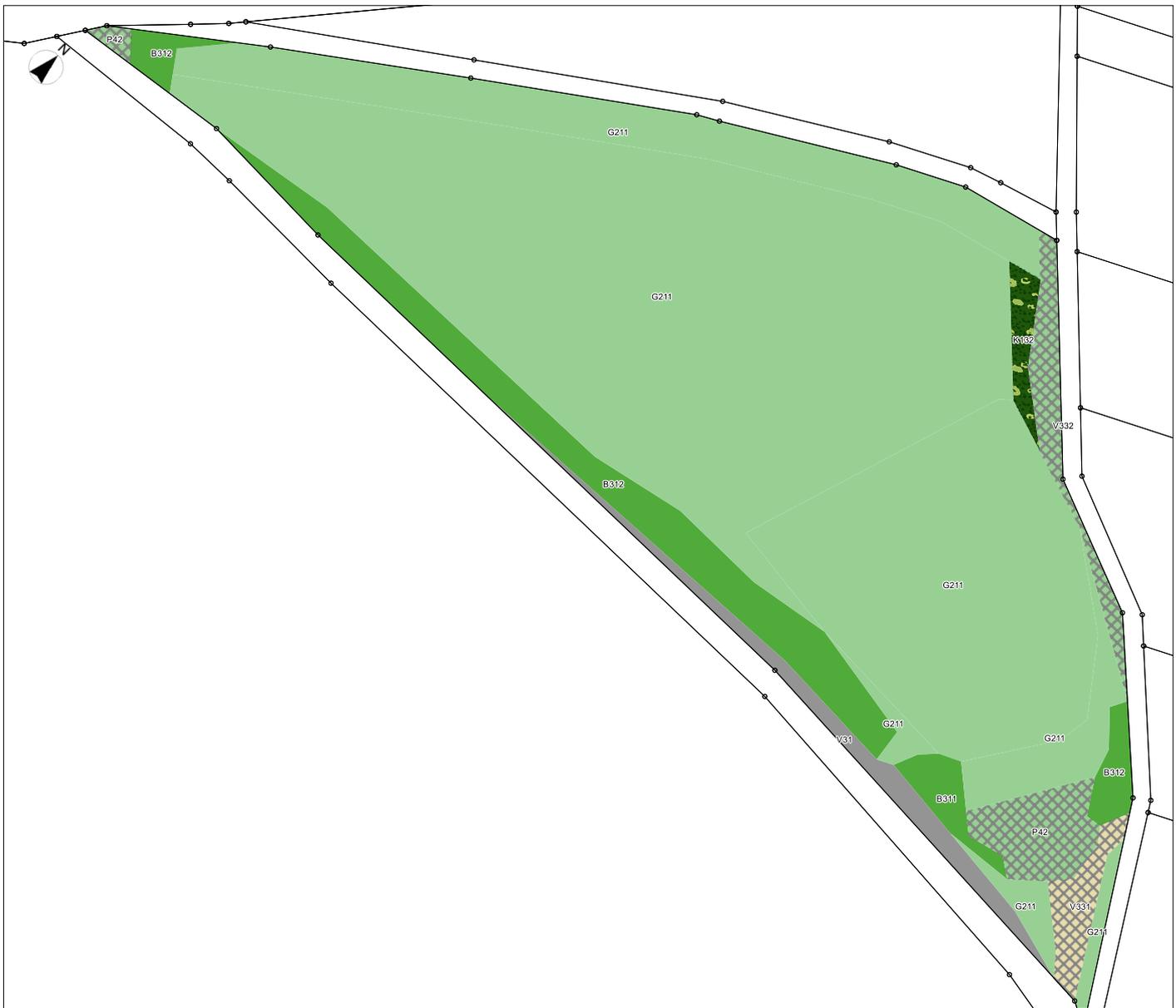
**Abstimmung:**

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

**Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 16.05.18

Bader



### Zeichenerklärung

- — Flurstücke
- A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation
- B13 Stark verbuschte Grünlandbrachen (Verbuschung > 50 %) und initiales Gebüschstadium
- B311 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung
- B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
- B313 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung
- B321 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten (inkl. Alleen), junge Ausprägung
- G11 Intensivgrünland (genutzt) (inkl. einjährig brachgefallenes Intensivgrünland, Wechselgrünland wird unter A1-2 gefasst)
- G12 Intensivgrünland, brachgefallen (ohne einjährige Bestände, mit einem hohen Anteil an Brachezeigern, Verbuschung <50 %)
- G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
- G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z. B. Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Weiden)
- K132 Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte
- L112 Eichen-Hainbuchenwälder wechsellückiger Standorte, mittlere Ausprägung
- L521 Weichholzaunenwälder, junge bis mittlere Ausprägung
- L62 Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung
- P42 Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen
- V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt (mit wasserundurchlässiger Beton-, Asphalt- oder Pflasterdecke)
- V31 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt (mit wasserundurchlässiger Beton-, Asphalt- oder Pflasterdecke)
- V331 Grünwege und Wege mit offenem Boden, nicht bewachsen (mit offenem Boden)
- V332 Grünwege und Wege mit offenem Boden, bewachsen (Grünwege)
- V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen

Bauherr Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen Marktplatz 1 63825 Schöllkrippen	Projekt Flächenbeurteilung zur Herstellung von Ausgleichsflächen	Plan 216-171106-B-g-5915/1-297x210
Entwurfsverfasser <b>KLAUS-DIETER STRECK</b> Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt	Hauptstraße 45 63820 Elsenfeld Tel 06022-7108899 Fax 06022-7108898	Zeichnung Bestandsbiotope für Flur Nr.: 5915/1
		Maßstab 0 10 20 30 m
		Datum 06.11.2017



### Zeichenerklärung

● Holzpfosten zum Biotopschutz an Ackerflächen

○ Flurstücke

Standort für Baumpflanzungen (Art nach Bericht)

- Wildobst (einheimische, standortgerechte Art)
- Straßenbaum (einheimische, standortgerechte Art)

Angestrebte Zielbiotope nach BayKompV

- B112 Mesophiles Gebüsch / Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)
- B213 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung
- B313 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Alleen), alte Ausprägung
- B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung
- B441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausbildung)
- G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z. B. Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Weiden)
- G221 Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt)
- K132 Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte
- L522 Weichholzaunenwälder, alte Ausprägung
- W12 Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte (z.B. mit Schlehe, Pfaffenhütchen oder Hasel)
- Für Ausgleichsmaßnahme nicht geeignete Fläche

Bauherr Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen Marktplatz 1 63825 Schöllkrippen	Projekt Flächenbeurteilung zur Herstellung von Ausgleichsflächen	Plan 216-171106-E-g-5915/1-297x210	
Entwurfsverfasser <b>KLAUS-DIETER STRECK</b> Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt	Hauptstraße 45 63820 Elsenfeld Tel 06022-7108899 Fax 06022-7108898	Zeichnung Gestaltungsvorschlag für Flur Nr.: 5915/1	Maßstab Datum 06.11.2017

# Markt Schöllkrippen

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 31.07.2018

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

**TOP: 5**

### **Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Keilrain - 1. Erweiterung" - Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung und Auslegung, ggf. Satzungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

In der öffentlichen Sitzung am 12.12.2017 erfolgte die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf. Danach wurden die Verwaltung und die Planerin Frau Richter mit weiterer Veranlassung aufgrund der erforderlichen Änderungen am Planentwurf und der Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden beauftragt.

Die förmliche Beteiligung fand in der Zeit vom 18.06.2018 bis einschließlich 20.07.2018 statt.

#### **A. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauabteilung/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
6. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
7. Landratsamt – Kreisbrandinspektion
8. Landratsamt – Gesundheitsamt
9. Staatliches Bauamt, Fachbereich Straßenbau
10. Wasserwirtschaftsamt
11. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
12. Regierung von Ofr., Bergamt Nordbayern
13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München
14. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund
15. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe
16. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
17. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
18. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgeb. AB
19. Bayer. Bauernverband
20. Bund Naturschutz

#### **Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Planerin Frau Richter zusammengestellt und werden wie folgt beurteilt:**

##### **1. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin vom 21.06.2018**

Es werden **keine Hinweise und Bedenken** vorgetragen.

Der Entwurf ist in sich stimmig und die städtebauliche Konzeption ist sehr gut begründet. Zustimmung!

#### **Beurteilung:**

**Kenntnisnahme.**

## **2. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Untere Naturschutzbehörde vom 05.07.2018**

Die artenschutzrechtliche Prüfung (PGNU vom 15.12.2017) und die Eingriffsregelung sind ordnungsgemäß abgearbeitet. Die Ergebnisse sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan eingearbeitet sowie im Plan. Die Maßnahmen und Pflanzungen sind zeitnah umzusetzen.

Bei der externen Ausgleichsfläche 5 ist folgende Änderung vorzunehmen: Lt. Tabellen der Entwicklungszeiträume des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist die Zeitdauer, bis das Entwicklungsziel eines Streuobstbestandes erreicht ist (15 – 30 Jahre), somit sind hier mindestens 20 Jahre anzusetzen. Ein fachgerechter Pflegeschnitt und sachkundige Pflege für 10 Jahre reicht nicht aus.

**Ansonsten besteht mit der vorliegenden Planung seitens des Naturschutzes Einverständnis.**

### **Beurteilung:**

#### **Kenntnisnahme und Beachtung**

Die Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erfolgt entsprechend den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Die Pflegemaßnahmen der Obstbäume werden auf die Dauer von mindestens 20 Jahre festgelegt.

## **3. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Untere Immissionsschutzbehörde und Kreisheimatpfleger vom 21.06.2018**

Es bestehen **keine** Einwände. Anmerkung: Aktuelle Fassung der DIN 4109 ist vom Januar 2018.

### **Beurteilung:**

#### **Kenntnisnahme und redaktionelle Berichtigung.**

## **4. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Untere Denkmalschutzbehörde vom 10.07.2018**

Es bestehen **keine** Bedenken.

## **5. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz**

Es erfolgt **keine** erneute Stellungnahme (\* telef. H. Schultes, Sachbearbeiter LRA, 19.07.2018), den Anmerkungen des Schreibens vom 27.09.2017 ist nichts hinzuzufügen.

## **6. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg - Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain – Region vom 11.07.2018**

Es werden, wie auch im Schreiben vom 25.10.2017, **keine** Einwendungen erhoben.

Hinweis: Schöllkrippen liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Bayerischer Untermain (RP 1) im Verdichtungsraum. Der Planungsausschuss des RP 1 hat auf seiner Sitzung am 16.05.2018 u.a. das Fortschreibungsverfahren für das künftige Kapitel 2.1 „Zentrale Orte“ beschlossen. Schöllkrippen wird nach Inkrafttreten als „Grundzentrum“ ausgewiesen.

### **Beurteilung:**

#### **Kenntnisnahme.**

Anwendung der Ziele und Grundsätze entsprechend der Lage der Marktgemeinde im Verdichtungsraum.

## **7. Stellungnahme vom Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbrandinspektion vom 20.06.2018**

Die Stellungnahme entspricht dem Schreiben vom Oktober 2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

In der Stellungnahme wird auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes hingewiesen. Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.

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

- Die Freiwillige Feuerwehr Schöllkrippen kann im Verbund mit den anderen Ortsfeuerwehren den Brandschutz für dieses Gebiet in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten gewährleisten. Die Ausrüstung und Organisation der Feuerwehr ist für die geplante Bebauung ausreichend.
- 2. Rettungsweg  
Der 2. Rettungsweg kann mit Rettungsgeräten der Freiwilligen Feuerwehr Schöllkrippen bis zu einer Rettungshöhe von 18 m (ab 2019 bis 23 m) sichergestellt werden. Die erforderliche Zugänge, Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr müssen der Richtlinie für Flächen auf dem Grundstück bzw. der DIN 14090 entsprechen. Die detaillierte Ausführung und die Anforderungen sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren festzulegen.
- Zufahrten und Bewegungsflächen  
Die Zufahrtsstraßen zu den Schutzobjekten (Wohnhäuser) müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 t ausgelegt sein und sollten im Regelfall keinen größeren Abstand als 50 m zu den Gebäuden auf dem Grundstück haben. 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. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als, 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes vorhanden sein müssen (Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO). Ausreichende Flächen für die Feuerwehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche bei Abständen von weniger als 50 m. Ausreichende Bewegungsflächen (L = 12 m, B= 7 m) für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges, max. Abstand von 50 m zu den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten und in Abständen von max. 100 m im Straßenverlauf müssen vorhanden sein.
- Löschwasserversorgung  
Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde und damit bei Neuausweisung eines Bebauungsplangebietes ein Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen.

Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte (vgl. die Vollzugsbekanntmachung zum BayFWG unter Pkt. 1.3)

Frühzeitige und sorgfältige Planung der Löschwasserversorgung. Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW). Bei der Planung, Ausführung und Betrieb der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405 – Löschwasser, W 331 – Hydrantenrichtlinie, W 313 – Feuerlösch- und Brandschutzanlagen, W 311 – Wasserversorgung und Wasserspeicherung, zu beachten. Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung über einen Zeitraum von 2 Stunden. Sie beträgt im vorliegenden Fall in einem allgemeinen Wohngebiet wegen der Geschossflächenzahl 1.600 l/min.

#### Hydranten

Ausreichende Anzahl von geeigneten Hydranten, max. 75 m Entfernung von den notwendigen Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge, Beachtung der DIN-Normblätter.

Einplanung von alternativen Löschwasserentnahmeeinrichtungen, wie z.B. unterirdische Löschwasserbehälter, Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, wenn die erforderliche Löschwassermenge mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz nicht ausreichend sichergestellt werden kann. Die für die Hydranten und Löschwasserentnahmeeinrichtungen relevanten Normblätter sind zu beachten.

- Ausreichende Sirenenanlagen
- Bei der Anordnung von Gebäuden ist zu beachten, dass bei ggf. vorhandenen Freileitung die Abstände zu Bauten und eines bei der notwendigen Brandbekämpfung tätigen Feuerwehrmannes auch bei max. Ausschwingung der Leitung nach den VDE-Vorschriften entsprechen müssen.
- Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen (Sonderbauten), sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

### **Beurteilung:**

#### **Kenntnisnahme und Beachtung.**

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Wohnbaugebietes sind die aufgeführten Anforderungen an die Zufahrtsstraße zu berücksichtigen.

Die Entfernungen der Grundstücke bzw. Schutzobjekte zu den öffentlichen Verkehrsflächen betragen jeweils weniger als 50 m, so dass die erforderlichen Bewegungsflächen im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung gestellt werden können.

Das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz wird durch die Verwaltung bezüglich der Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) geprüft und zum Akt genommen. Die ausreichenden Abstände der Hydranten und die Dimension zur Wasserentnahme werden bei der Planung zur Erweiterung der Wasserleitung berücksichtigt.

Eine Freileitung verläuft nicht im Bereich des Plangebietes.

### **Beschluss zu den Stellungnahmen:**

Den Beurteilungen der Planerin Frau Richter zu den Stellungnahmen 1 bis 7 wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt eine Prüfung der verfügbaren Löschwassermenge für den Bereich zu veranlassen.

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

### **8. Stellungnahme vom Landratsamt – Gesundheitsamt vom 25.06.2018**

Es bestehen **keine** Bedenken.

### **9. Stellungnahme vom Staatlichen Bauamt - Fachbereich Straßenbau vom 19.07.2018**

Grundsätzlich besteht mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan und der Begründung

**Einverständnis.** Auf die im Schreiben vom 19.10.2017, AZ S13-4622-0417, aufgeführten Ergänzungen bzw. Hinweise, dass die Errichtung der Bushaltestelle mit den zuständigen Fachbehörden unbedingt abzustimmen ist, wird jetzt nochmals verwiesen.

### **Beurteilung:**

#### **Kenntnisnahme und Beachtung.**

Die Ausführung der geplanten Bushaltestelle wird bei Erschließung des Baugebietes mit den maßgebenden Behörden und Stellen (Untere Verkehrsbehörde, Nahverkehrsbeauftragten und Behindertenbeauftragten) sowie dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Diesen wird eine genehmigte Planfassung nach Erlangen der Rechtskraft zur Verfügung gestellt.

### **10. Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 16.07.2018**

Das Amt hat sich mit Schreiben vom 23.10.2017 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung geäußert. Weitere Anmerkungen sind nicht veranlasst. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die wasserrechtlich genehmigten Entnahmemengen zur Wasserversorgung nach wie vor überschritten werden und eine Versorgung somit nicht sichergestellt ist.

### **Beurteilung:**

#### **Kenntnisnahme und weitere Bearbeitung.**

Zur Sicherstellung der Wasserversorgung werden derzeit Untersuchungen (Ingenieurbüro Jung) durchgeführt, welche weiteren Gewinnungsmöglichkeiten bestehen. Es wurden Alternativen mit dem Anschluss von Hofstädten an die Fernwasserversorgung der Spessartgruppe zur Entlastung des Ortsnetzes sowie Mehrentnahmen aus den Wasserfassungen im Laudenbachtal aufgezeigt. Ziel ist eine gemeindeeigene Wasserversorgung, daher wurden durch das Büro Jung Bohrpunktoptimierungen vorgelegt. Nach dem Ergebnis der Untersuchungen wird die Gemeinde die notwendigen Maßnahmen festlegen, um die Trinkwasserversorgung künftig und dauerhaft sicherzustellen und die bisher auf Ende 2020 befristeten genehmigten Entnahmemengen einzuhalten. Die Überschreitungen der zulässigen Entnahmemengen ergeben sich in den Sommermonaten häufig bei anhaltender, extremer Trockenheit.

### **11. Stellungnahme der Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde vom 05.07.2018**

Es werden, wie auch im Schreiben vom 24.10.17, **keine** Einwendungen erhoben.

Hinweis: Schöllkrippen liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Bayerischer Untermain (RP 1) im Verdichtungsraum. Der Planungsausschuss des RP 1 hat auf seiner Sitzung am 16.05.2018 u.a. das Fortschreibungsverfahren für das künftige Kapitel 2.1 „Zentrale Orte“ beschlossen. Schöllkrippen wird nach Inkrafttreten als „Grundzentrum“ ausgewiesen.

### **Beurteilung:**

#### **Kenntnisnahme.**

Anwendung der Ziele und Grundsätze entsprechend der Lage der Marktgemeinde im Verdichtungsraum.

### **12. Stellungnahme der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern vom 05.07.2018**

Es wird auf die Stellungnahme vom 25.10.2017 verwiesen. Weitere vom Bergamt Nordbayern zu vertretende Belange werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

### **Beurteilung:**

#### **Kenntnisnahme.**

Der Hinweis auf einen möglichen alten Bergbau ist enthalten

### **13. Stellungnahme vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München**

Es liegt **keine** Stellungnahme vor.

#### **14. Stellungnahme vom Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund vom 19.07.2018**

Es bestehen **keine** Einwände.

#### **15. Stellungnahme der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf**

Es liegt **keine** erneute Stellungnahme vor.

#### **16. Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Würzburg, vom 19.06.2018**

Es bestehen **keine** Einwände. Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien, die aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich sind. Der weitere Netzausbau im Erweiterungsbereich mit Telekominfrastruktur unterliegt noch einer wirtschaftlichen Prüfung.

##### **Beurteilung:**

##### **Kenntnisnahme und Beachtung.**

Das Unternehmen wird weiterhin informiert, insbesondere hinsichtlich der geplanten Erschließung.

#### **17. Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, vom 11.07.2018**

Das Schreiben BAGE-DFwMa-Wi vom 06.10.2017 besitzt in vollem Umfang weiterhin Gültigkeit und ist somit Teil der aktuellen Stellungnahme. Gegen die Aufstellung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

##### **Beurteilung:**

##### **Kenntnisnahme und Beachtung.**

Die Schreiben hinsichtlich der bestehenden Leitungstrassen in der Straße „Am Bangert“ und der „Laudenbacher Straße“, Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Kontaktaufnahme, Ausschluss von Haftung, finden Berücksichtigung.

#### **18. Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgebäude Aschaffenburg, vom 11.07.18**

Die Stellungnahme vom 25.10.2018 wird aufrechterhalten.

##### **Zu den Ausgleichsmaßnahmen:**

Gegen die Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 4 (interne Ausgleichsflächen) werden keine Einwände erhoben.

Die von der Ausgleichsmaßnahme A 5 betroffene Fläche mit der Fl.Nr. 5915/1 wird vom Berghof Schöllkrippen als Weide für seine Mutterkuhherde bewirtschaftet.

Aufgrund der Größe von 2 ha kann der Betrieb je Weidedurchgang die gesamte Herde auf diese Fläche auftreiben.

Durch die geplante Anlage einer Streuobstwiese auf einem Drittel der Fläche wird die Beweidung schwieriger, wenn z. B. bei Regenperioden nicht mehr die gesamte Herde auf dieser Fläche aufgetrieben werden kann. Die Herde muss dann geteilt werden und ein Teil der Herde muss auf andere Weiden getrieben werden. Dies bedeutet für den Betrieb einen arbeitswirtschaftlichen Mehraufwand (Zeitbedarf für den Auftrieb, Wasserversorgung, Tierkontrolle usw.).

Bedenken gegen Streuobstwiesen:

- Was passiert nach Anlage dieser Ausgleichsmaßnahme mit den Bäumen? Wer pflegt die Bäume, wer mäht das Gras, gerade wenn die Bäume so eng und nicht in Reihe gesetzt werden sollen wie in Ihrem Plan dargestellt?
- Schutz der Bäume vor Weidetieren  
Wenn der Berghof das Gras unter den künftigen Streuobstbäumen abweiden soll, dann ist Einzelbaumschutz notwendig, andernfalls ist die zu bepflanzende Fläche komplett abzuzäunen.

### **Beurteilung:**

#### **Beachtung und weitere Veranlassung.**

Zur Beweidung verbleibt der nicht als Ausgleichsfläche vorgesehene Grundstücksanteil des Flurstücks Nr. 5915/1. Nach Rücksprache mit dem vom Markt Schöllkrippen beauftragten Landschaftsarchitekten Streck kann die Fläche als Weidefläche genutzt werden. Die anzupflanzenden sind Wildobst- und Feldgehölzflächen werden durch den Markt Schöllkrippen angelegt. Die Pflege wird bis auf weiteres auch der Markt Schöllkrippen übernehmen, es wird aber nach einem Vertragslandwirt gesucht, der die Pflege dann auf lange Sicht übernehmen kann. Der Schutz dieser Anpflanzungen erfolgt durch den Pächter des der Weidefläche. Mit diesem wird entsprechend vereinbart, dass die Anpflanzungen durch einen Zaun geschützt werden.

*Siehe hierzu auch die Beurteilung zu Nr. 19. Bayerischer Bauernverband.*

### **Beschluss zu den Stellungnahmen:**

Gegen die Beurteilungen zu den Punkten 8 bis 18 der Planerin Frau Richter bestehen keine Bedenken. Zu der Pflege und Sicherung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird der Markt Schöllkrippen noch nach einem geeigneten Vertragspartner suchen.

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

### **19. Stellungnahme vom Bayerischen Bauernverband, Würzburg, vom 17.07.2018**

Die Stellungnahme vom 25.10.2017 wird inhaltlich erneut in vollem Umfang zum Gegenstand des Schreibens vom 17.07.2018.

Zusammenfassend wird in Bezugnahme auf die bereits erfolgte Stellungnahme noch einmal darauf hingewiesen, dass sich die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und der in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung, die vorrangig zu nutzen sind, beurteilt werden muss.

Auch die Neuinanspruchnahme von Flächen in Schöllkrippen ist im Vergleich der Flächeninanspruchnahme in der Bundesrepublik überproportional hoch.

Der nach wie vor hohe Flächenfraß und die Vernichtung bzw. der Verlust von hochwertigen Ackerflächen, die mindestens die Wirtschaftlichkeit der heimischen landwirtschaftlichen Betrieb mindern, schlimmstenfalls deren Konkurrenzfähigkeit und Wirtschaftlichkeit in Frage stellen, muss hier ebenfalls berücksichtigt werden.

Für Ausgleich von Bauflächen darf keine weitere Heranziehung von landwirtschaftlichen Böden als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen erfolgen. Ein Ausgleich der Bauflächen kann daher nur außerhalb landwirtschaftlicher Flächen oder aber über produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK-Maßnahmen) durchgeführt werden.

### **Beurteilung:**

#### **Kenntnisnahme.**

Die Marktgemeinde Schöllkrippen ist bestrebt, Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen (Immobilien- und Grundstücksbörse der kommunalen Allianz Kahlgrund-Spessart, Förderprogramme für Bau- und Sanierungsmaßnahmen in Ortslage) und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten.

Die Gemeinde steht einer Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der mit innerörtlichen Nachverdichtungen, insbesondere aufgrund des dort fehlenden Flächenpotenzials und gegenläufiger Eigentümerinteressen, nicht entsprochen werden kann. Mit der geplanten Baugebietserweiterung sollen zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs neue Wohnbaugrundstücke geschaffen werden, die sich jedoch in die gesamträumliche städtebauliche Entwicklung einfügen und einen Beitrag zur bedarfsorientierten Deckung des Wohnsiedlungsbedarfs leisten. Mit der Anbindung des geplanten Baugebietes an einen bestehenden Siedlungsbereich wird den Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung entsprochen.

Schöllkrippen liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Bayerischer Untermain im Verdichtungsraum. Somit ist hier auch eine weitere Siedlungsentwicklung angezeigt.

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange wird angemerkt, dass im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung zwar bislang als Grünland genutzte Fläche in Anspruch genommen wird. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auch die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

Vor diesem Hintergrund wird die Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung von weiterem Bauland im vorliegenden Fall zurückgestellt.

In der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden. Als Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan eine Teilfläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> des Flurstücks mit der Nummer 5915/1 zugeordnet. Es handelt sich um eine insgesamt 22.270 m<sup>2</sup> große Weide (artenarmes Grünland sowie land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen und Zwischengleisflächen im Randbereich). Die restliche Fläche kann weiterhin beweidet werden.

## **20. Bund Naturschutz**

Es liegt **keine** Stellungnahme vor.

### **B. Öffentliche Auslegung**

#### **Schreiben von Herrn Matthias Vogt, wohnhaft Keilrainstraße 6, 63825 Schöllkrippen vom 19.07.18**

Einspruch gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Keilrain – 1. Erweiterung“ aus folgendem Grund:

Eine „WA 2“ Bebauung entspricht meiner Meinung nicht dem Gebietscharakter. Die Höhe von zwei Vollgeschossen halte ich mit Blick auf den Bestand für zu hoch. Es bricht das Bild und sorgt für eine erhebliche Verschattung. Ich bitte Sie, den Bebauungsplan dementsprechend noch einmal zu überprüfen.

#### **Beurteilung:**

##### **Kenntnisnahme.**

Die geplante 2-geschossige Wohnbebauung mit Dachgeschoss nimmt die westlich angrenzende bestehende bauliche Umgebung der Keilrainstraße auf, die eine dichtere Bebauung mit größeren Gebäudehöhen (Sockelgeschoss, 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss) aufweist.

Hier bietet sich die Möglichkeit eine andere Hausform anstelle des 1-geschossigen Einfamilienhauses zu realisieren. Gleichzeitig kann der Nachfrage an Wohnungen Rechnung getragen und eine Wohnbebauung mit hoher Wohnqualität und dazugehörigen Freiflächen an dieser Stelle entwickelt werden.

#### **Beschluss:**

Den Beurteilungen der Planerin Frau Richter wird abschließend zugestimmt, eine Änderung des Planentwurfs wird aufgrund der Anregung von Herrn Vogt nicht veranlasst.

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

**Nachdem die eingegangenen Stellungnahmen wie vorstehend genannt gewürdigt und berücksichtigt und lediglich noch redaktionelle Änderungen am Entwurf durchgeführt wurden, kann der Satzungsbeschluss im Sinne des § 10 Abs. 1 BauGB erfolgen.**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Keilrain – 1. Erweiterung“ kann somit abgeschlossen und der Bauleitplan i. d. F. 22.08.2017 mit Ergänzung vom 11.05.2018 und 31.07.2018 nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 Satz 1 und Satz 4 BauGB) in Kraft treten.

### **Beschluss zum Satzungsbeschluss:**

1. Der ergänzte Entwurf i. d. F. 22.08.2017 mit Ergänzung vom 11.05.2018, 31.07.2018 wird gebilligt.
2. **Der Marktgemeinderat Schöllkrippen beschließt** aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), **den Bebauungsplan „Am Keilrain – 1. Erweiterung“** i. d. F. 22.08.2017 mit Ergänzung vom 11.05.2018 und 31.07.2018, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung, **als Satzung.**
3. Die Bebauungsplanänderung ist entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schöllkrippen heraus entwickelt. Es bedarf somit keiner Änderung und Genehmigung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan kann gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf durch Veröffentlichung in Kraft zu setzen.
5. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

### **Abstimmung:**

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

### **Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 17.08.18

Bader