

# MARKT SCHÖLLKRIPPEN

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

### BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

### AM KEILRAIN - 1. ERWEITERUNG

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
nach § 10a Baugesetzbuch



## **VORBEMERKUNG**

Nach § 10a Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1. ANLASS UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG**

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

Planziel des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Keilrain – 1. Erweiterung“ ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

Durch die Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit ergibt sich eine flächensparende und organische Siedlungsentwicklung, da bestehende Infrastrukturen mitgenutzt werden können. Durch grünordnerische Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert und das Baugebiet in die Landschaft eingebunden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Gesamtfläche von 20.870 m<sup>2</sup>.

### **2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE IM BEBAUUNGSPLAN**

Entsprechend § 2a BauGB wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes aufgeführt sind.

#### **2.1 Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft**

Mit der Realisierung der Bebauung und der Anlage von Stellplätzen und Zufahrten tritt aufgrund des Abtrages des Oberbodens, Umbau des Bodens und der Flächenversiegelung eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser ein.

Die Zielgabe des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 Abs. 2 WHG) nach der Trennung von Niederschlags- und Schmutzwasser wird berücksichtigt durch die Konzeption zur Abwasserbeseitigung.

Die Regenwassermengen werden über ein Regenrückhaltebecken, in Form eines Stauraumkanals DN 1200 mit 54 m Länge, gedrosselt der bestehenden Regenwasserkanalisation in der Laudенbacher Straße zugeführt und in die Kahl eingeleitet.

Um grundsätzlich den mit Flächenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegen zu wirken, beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen bzw. Hinweise zur Befestigung der Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise und zur Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und zur Verwendung als Brauchwasser.

Beeinträchtigungen klimatischer Funktionen sind nicht zu erwarten.

## **2.2 Biotische Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft**

Relevante Strukturen aus artenschutzrechtlicher Sicht sind einzelne Obstbäume mit Baumhöhlen, die Gartenhütten und Böschungflächen und Säum mit potenziellen Sonn- und Versteckplätzen.

Zur Vermeidung von Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden folgende Maßnahmen nach den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegt:

Maßnahmen zur Vermeidung:

- Rodung von Gehölzen vom 01.10. bis 28.02. außerhalb der Brutzeit
- Baumhöhlenkontrolle
- Zeitraum Gebäudeabbruch vom 01.11. bis 28.02.
- Umweltbaubegleitung (UBB) bei Nichteinhaltung des Zeitraumes vom 01.11. bis 28.02.
- Umsiedlung Zauneidechse (falls Vorkommen bestätigt)
- Errichtung temporärer Schutzzäune (falls Vorkommen bestätigt)

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen):

- Ersatz Gebäudequartiere / Brutplätze von Fledermäusen und Vögeln
- Ersatz Lebensraum Zauneidechse (falls Vorkommen bestätigt)
- Ersatz Lebensraum Gebüschbrüter (Goldammer, Klappergrasmücke)
- Ersatz Lebensraum Streuobstwiese (Steinkauz, Gartenrotschwanz, Feldsperling)

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB findet im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Anwendung.

Das Erfassen des Bestandes und der Auswirkungen des Eingriffs sowie die Ermittlung des Ausgleichs sind erfolgt. Den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Die Erweiterung der Wohnbauflächen führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Über die in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen und zur Durch- und Eingrünung der künftigen Baugrundstücke kann das Maß nachteiliger Wirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden.

## **2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen**

Hinsichtlich des Umweltbelanges Mensch und Gesundheit beugt der Bebauungsplan bezüglich der südlich der geplanten Wohnbauflächen verlaufenden Staatstraße möglichen Konflikten durch die Empfehlungen zur Grundrissgestaltung vor. Die zur näheren Untersuchung der Belange des Immissionsschutzes ermittelten Geräuschemissionen nach DIN 18005 gelangt im Ergebnis dazu, dass im Bereich der südlichen Bauzeile die Orientierungswerte überschritten werden und hier passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind.

## **2.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Planungsbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter vorhanden.

Im Bebauungsplan wird auf den Umgang mit eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern und der damit verbundenen Anzeigepflicht hingewiesen.

### **3. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG IM BEBAUUNGSPLAN**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 25.09.2017 bis 27.10.2017 statt.

In der Zeit vom 18.06.2018 bis 20.07.2018 wurden die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können dem abschließenden Beschluss des Marktgemeinderates entnommen werden.

#### **Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt:**

- Aufnahme des Ergebnisses der Verkehrslärmschutzberechnung mit Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen
- Darstellung von Sichtflächen im Einmündungsbereich der neuen Zufahrtsstraße
- Anregung zur Konkretisierung der Festsetzungen zur Wandhöhe (Bezugspunkt) und zu Terrassen
- Anregung aus der Öffentlichkeit zur Anhebung der Wandhöhe
- Festlegung der Pflegemaßnahmen der Obstbäume auf die Dauer von mind. 20 Jahre
- Einhaltung der im Entnahmebescheid festgelegten Entnahmemengen und Durchführung von weiteren Untersuchungen zur Sicherstellung der Wasserversorgung bis Ende 2020
- Hinweise zum Bodenschutz

#### **Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:**

- Der Anregung zur Erhöhung der Wohndichte (Verkleinerung der Grundstücksfläche und Erhöhung der GRZ) wurde angesichts der Ortsrandlage und der Beeinträchtigung der Umweltbelange Boden und Wasser nicht entsprochen.
- Der Hinweis, keine landwirtschaftlichen Flächen zu versiegeln bzw. durch Ausgleichsflächen zu überplanen, konnte im Verfahren nicht berücksichtigt werden, da sich einerseits keine Alternative für eine Siedlungsentwicklung mit Anbindung an den Siedlungszusammenhang bietet und andererseits die Eingriffe nicht im Plangebiet kompensiert werden können, so dass eine externe Ausgleichsmaßnahme im Bereich landwirtschaftlicher Flächen (artenarmes Grünland, Weide) unvermeidbar ist.  
Vor dem Hintergrund der bedarfsorientierten Deckung des Wohnsiedlungsbedarfs und der Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils wurde die Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung von weiterem Bauland zurückgestellt.
- Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse im WA 2 (Schreiben aus der Öffentlichkeit)

#### **4. GRÜNDE FÜR DIE AUSWAHL DES PLANES NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Die Erweiterungsfläche ist in dem wirksamen Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt und schließt an bestehende Wohnbauflächen an. Hinsichtlich anderweitiger Planungsmöglichkeiten bieten sich für das Gebiet des Bebauungsplanes keine Alternativen an, die bei Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen gleichzeitig eine optimale Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ermöglichen.

#### **5. SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Keilrain – 1. Erweiterung“ in der Fassung vom 31.07.2018 wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 31.07.2018 als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung gebilligt.

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)

Aschaffenburg, 28.09.2018