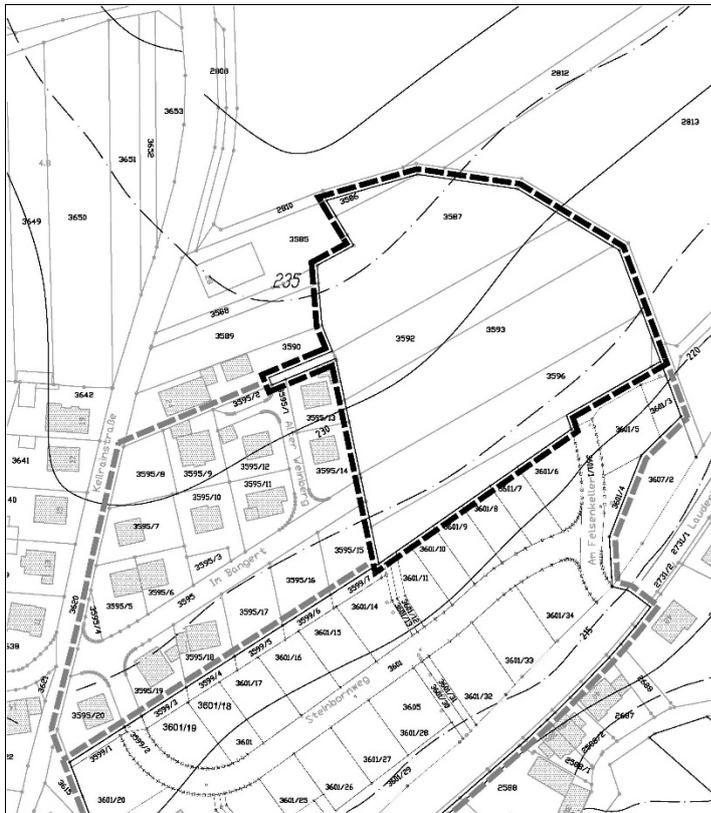


MARKT SCHÖLLKRIPPEN LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

AM KEILRAIN – 2. ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

Bauatelier Richter-Schäffner
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Fassung: 02.05.2022
Stand: Sitzung

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Planungsziele und Erfordernis	4
2. Plangebiet	7
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	8
3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
3.2 Flächennutzungsplan	
3.3 Schutzgebiete	
4. Entwurfsplanung	9
4.1 Bebauung und Grünordnung	
4.2 Verkehrliche Erschließung	
5. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	
5.4 Stellplätze, Garagen und Carports	
5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	
6. Erschließung	11
6.1 Verkehrliche Erschließung	
6.2 Ver- und Entsorgung	
7. Natur und Umwelt	13
7.1 Grünflächen	
7.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
7.2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
7.2.2 Artenschutz	
7.2.3 Boden- und Grundwasserschutz	
7.2.4 Freiflächengestaltungsplan	
7.3 Pflanzgebote und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
8. Immissionsschutz	20
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
10. Hinweise	22
11. Flächenbilanz	24
12. Umweltbericht	25
13. Förmlicher Verfahrensablauf	33

VERFAHREN

- I. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 30.07.2019 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Keilrain - 2. Erweiterung“ beschlossen.
- II. Beschlüsse des Marktgemeinderates in der Sitzung am 26.04.2021 zur Billigung des Vorentwurfes i.d.F. vom 22.04.2021 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.
- III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Zeit vom 31.05.2021 bis einschließlich 04.07.2021.
- IV. Der Marktgemeinderat behandelt in der Sitzung am 28.03.2022 die Äußerungen der Behörden und beschließt die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB für den überarbeiteten Planentwurf.
- V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Entwurf i.d.F. vom 02.05.2022 in der Zeit vom 13.05.2022 bis 15.06.2022.
- VI. Prüfung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 11.07.2022.
- VII. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB am 28.07.2022.

Anhänge

1. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 30.07.2019
2. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 26.04.2021
3. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 28.03.2022
4. Ausgleichsfläche Fl.Nr. 5915/1 – Ausgleichsmaßnahmen Plan 2, Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. K.-D. Streck, Elsenfeld; 25.04.2022
5. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Marktgemeinderates am 11.07.2022

Anlagen

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH (PGNU), Frankfurt am Main; 29.10.2021
2. Ausgleichsflächenkonzept für Flur-Nr. 5915/1; Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Klaus-Dieter Streck, Elsenfeld; 25.04.2022

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, PLANUNGSZIELE UND ERFORDERNIS

Der Marktgemeinderat Schöllkrippen hat am 30.07.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Keilrain – 2. Erweiterung“ zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes beschlossen.

Im Anschluss an das Wohnbaugebiet „Am Keilrain“ und den 1. Erweiterungsabschnitt verfügt der Markt Schöllkrippen über ein Entwicklungspotenzial. Der Markt steht einer anhaltenden Nachfrage an Wohnbaugrundstücken gegenüber. Das Baugebiet „Am Keilrain“ ist fast vollständig bebaut. In der angrenzenden Erweiterung sind sämtliche Bauparzellen vergeben und die erschlossenen Baugrundstücke werden derzeit sehr zügig bebaut. Innerhalb der vorhandenen und umgebenden Bebauung sind darüber hinaus keine Bauplätze vorhanden, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Um dem bestehenden Bedarf an Wohnbauland Rechnung zu tragen, soll das bestehende Baugebiet „Am Keilrain“ ostwärts um rd. 1,2 ha erweitert werden. Der Flächennutzungsplan des Marktes Schöllkrippen stellt dieses Areal als Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes östlich der Keilrainstraße und nordwestlich der Laudenbacher Straße/Staatsstraße 2305 dar. Mit diesem Potential sind über Jahre hinweg Erwartungen entstanden.

Die Entwicklung und Erschließung des Wohnbaugebietes „Am Keilrain“ erfolgte abschnittsweise. Bei der beabsichtigten Erweiterung handelt es sich um den dritten Bauabschnitt.

Die Gemeinde bietet aufgrund der guten Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen, der Infrastruktur mit Kinderbetreuungsangeboten, allgemeinbildenden Schulen (Grund- und Mittelschule), Musikschule, verbrauchernaher Warenversorgung sowie der Flächen und Einrichtungen für Freizeit und Erholung günstige Standortvoraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung. Mit der Erschließung des Gewerbegebietes „Schlosswiesen-Stockwiesen, Erweiterung“ und Ansiedlung neuer Arbeitgeber ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf. Ziel ist die Stärkung der Wohnnutzung in dem Hauptort der Verwaltungsgemeinschaft mit Zentrumsfunktion.

Nach der regionalisierten Bevölkerungsentwicklung für Bayern bis 2040 kann für den Regierungsbezirk Unterfranken mit – 1,5 % eine insgesamt noch stabile Bevölkerungsentwicklung erwartet werden. Auch der Landkreis Aschaffenburg (- 1,1 %) wird seine Bevölkerungszahl annähernd halten können.

Die Einwohnerentwicklung in Schöllkrippen stellt sich wie folgt dar:

Stichtag:	
31.12.2017:	4.206
31.12.2018:	4.228
31.12.2019:	4.247
31.12.2020:	4.256
31.12.2021:	4.322

Die Zunahme der Wohnbevölkerung sowie der Anzahl der Haushalte in Schöllkrippen begründet einen zunehmenden Bedarf an Wohnraum.

Für eine nachhaltige Raumentwicklung sind bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen die Festlegungen (Ziele und Grundsätze) im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu beachten. Dies sind insbesondere Ziele LEP 3.1 „Flächensparen“ und LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, ist bei der Planung neuer Siedlungsflächen darzulegen, dass die Gemeinde Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen und auszuschöpfen.

Die Gemeinde ist grundsätzlich bereit, Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen. Sie ist Mitglied der Kommunalen Allianz Kahlgrund – Spessart (KA). Gemeinsames Ziel der Mitgliedskommunen ist vorrangig die Stärkung und Förderung der Innenentwicklung durch Sensibilisierung und Informationsbereitstellung für die Bevölkerung. So sollen vitale Orte mit lebendigen Ortsmitten geschaffen und erhalten werden. Zur Vermittlung von Bauflächen und leerstehenden Gebäuden besteht in der Kommunalen Allianz das kostenfreie Portal „Hausnummer frei!“

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

Weitere Maßnahmen der Innenentwicklung sind:

- Beitritt zur Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises (WLA) mit Einbringung einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2303, Gemarkung Schöllkrippen. Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Ortskern von Schöllkrippen.
- Kauf des Anwesens Lindenstraße 18. Hier ist künftig eine öffentliche Nutzung vorgesehen.
- Bestehendes Sanierungsgebiet im Ortskern von Schöllkrippen – Sanierungssatzung und Vermerke im Grundbuch sowie Vorkaufsrecht des Marktes Schöllkrippen (z.B. Lindenstraße 18).

Flächenpotentiale – Baulücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und im Ortsbereich – werden in einem Baulückenkataster geführt und aktualisiert. Die Gemeinde versucht über die verschiedenen Bausteine der Aktivierungsstrategie, die Eigentümer von Baulücken und Leerständen für deren Weiterentwicklung zu motivieren. Dennoch ist die Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft nicht ausreichend zur Deckung der Nachfrage. Bezüglich der Aktivierung von Baulücken besteht für die Gemeinde nur wenig Handlungsmöglichkeit.

Die innerhalb bestehender und erschlossener Siedlungsgebiete noch un bebauten Grundstücke einschließlich der Revitalisierung leerstehender Bausubstanz im Innenbereich stellen aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen keine Flächen dar, die Bauwilligen angeboten werden können.

Um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für künftige Maßnahmen im Gebäudebestand, für Erweiterungen oder Nachverdichtungen zu schaffen, werden die Festsetzungen nicht mehr zeitgemäßer Bebauungspläne überarbeitet und aktualisiert.

Flächen zur Wiedernutzbarmachung sind im Gemeindegebiet derzeit nicht vorhanden.

Mit der geplanten Baugebietserweiterung sollen unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs neue Wohnbaugrundstücke in Ergänzung der vorhandenen Wohnbe-

bauung städtebaulich entwickelt werden. Es werden bisher als Grünland 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 und die Bauplätze zeitnah einer Bebauung zuführen.

Vorgesehen ist auch eine zeitlich vorgegebene Bauverpflichtung für die potenziellen Bauherren.

Die Gemeinde sieht es als Aufgabe und Herausforderung an, den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden.

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 moderate Weiterentwicklung der gewachsenen Struktur erzielt. Eine Zersiedlung wird dadurch vermieden.

Das planerische Konzept sieht eine bedarfsorientierte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in einer baulichen Dichte vor, die auf die ortstypische Struktur und das Orts- und Landschaftsbild abgestimmt ist.

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.

Die Verkehrserschließung erfolgt von Süden von der Laudenbacher Straße/Staatsstraße 2305 über die Straße „Am Felsenkeller“ im Bereich des 1. Erweiterungsabschnittes des Baugebietes und von Westen durch das Wohnbaugebiet „Am Keilrain“ über die Straße „Im Bangert“.

Bei der Planung und Dimensionierung der Erschließungsanlagen – sowohl der verkehrlichen als auch der versorgungstechnischen – wurde der gegenständliche Erweiterungsabschnitt bereits berücksichtigt.

Die geplante Bebauung und ihre Gärten sollen über eine vorgelagerte Bepflanzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen abgegrenzt werden. Der öffentliche Grünstreifen bildet eine Pufferzone und bindet so den neuen Ortsrand in den landschaftlichen Zusammenhang ein.

Die mit der Umsetzung der Planung unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch geeignete Maßnahmen minimiert und kompensiert werden. Nachteilige Umweltauswirkungen sind derzeit nicht erkennbar.

Die planerische Absicht zu einer baulichen Entwicklung hat der Markt Schöllkrippen im Flächennutzungsplan mit der Darstellung der geplanten Erweiterung als *Allgemeines Wohngebiet* dokumentiert.

Am 30.07.2019 hat der Marktgemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Keilrain – 2. Erweiterung“ beschlossen.

2. PLANGEBIET Lage, Größe und Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Bebauungsrand von Schöllkrippen auf einem ca. 10 % geneigten Südosthang. Im Westen grenzt das Wohnbaugebiet „Am Keilrain“ und im Südwesten der erschlossene 1. Erweiterungsabschnitt an. Im Norden und Nordosten schließen Grünland und Ackerflächen an. Es handelt sich um extensiv genutztes Grünland. Im Nordwesten besteht kleinflächig eine Baum- und Strauchgruppe. Das Gelände liegt auf einer Höhe von etwa 223 bis 235 m üNN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke mit den Nummern 3586, 3587, 3592, 3593, 3596 und Teilflächen der Nummern 3590 und 3597. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rd. 1,17 ha (11.700 m²).

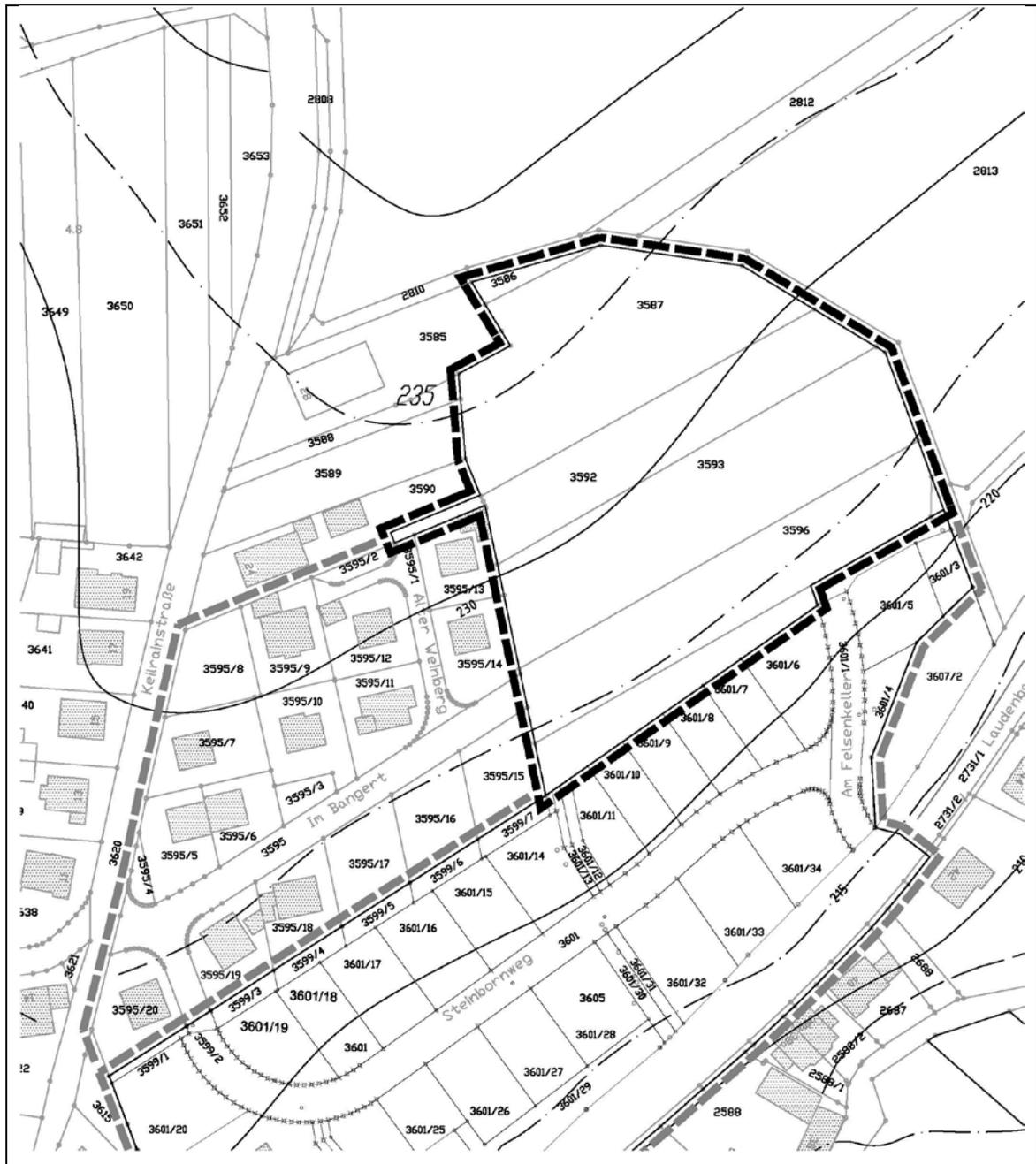


Abb. 1

Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1)

Der Markt Schöllkrippen liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020) und Regionalplan Bayerischer Untermain (RP 1) im Verdichtungsraum. In dem Regionalplan ist Schöllkrippen als Grundzentrum festgelegt.

Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist die Wahrnehmung der Wohnfunktion zu gewährleisten (Grundsatz 2.2.7 LEP).

Die geplante Siedlungsentwicklung entspricht den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogrammes mit einer flächensparenden Siedlungsform, der Weiterentwicklung einer bestehenden Siedlungsstruktur, der Anbindung an den Baubestand und der Mitnutzung bestehender Infrastrukturen sowie den Zielen des Regionalplanes (Grundsatz 3.1 LEP, Ziel 3.3 LEP, Ziele 3.1.2-01 und 3.1.2-02 RP1).

Der Umfang der ausgewiesenen Baufläche orientiert sich an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur (Grundsatz 3.1 LEP). Die Bauflächen stehen durch das Instrument des „Baugebotes“ auch kurzfristig für eine Bebauung zur Verfügung.

3.2 Flächennutzungsplan

In dem genehmigten Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan einschließlich der Änderungen sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen als *Allgemeines Wohngebiet* nach § 4 BauNVO dargestellt.



Abb. 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.3 Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes bestehen weder naturschutz- oder wasserrechtliche noch denkmalschutzrechtliche Schutzgebiete.

4. ENTWURFSPLANUNG

4.1 Bebauung und Grünordnung

Der Bebauungsplan soll eine an die Umgebung angepasste, maßvolle Bauentwicklung ermöglichen. Die topographischen Ausgangsbedingungen mit der Hanglage wurden berücksichtigt, die Gebäude fügen sich soweit wie möglich parallel in den Hang ein. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise soll der Lage am Ortsrand und dem Charakter der Gemeinde sowie den modernen Wohnraumsprüchen und energetischen Belangen Rechnung getragen werden. Vorgesehen ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung.

Der neue Bebauungsrand soll durch einen Grüngürtel auf öffentlichem Grund begrenzt und so ein Übergang zur offenen Landschaft erzielt werden.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Südosten von der Staatsstraße 2305 / Laudenbacher Straße über die Fortführung des neuen Straßenanschlusses „Am Felsenkeller“, der im Zuge der Erschließung des 1. Erweiterungsabschnittes erstellt wurde. Von Westen werden die Bauflächen über die Straße „Im Bangert“ an das Baugebiet „Am Keilrain“ angebunden.

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

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)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl in Verbindung mit den maximalen Wandhöhen und zulässigen Vollgeschossen.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,35 und der Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8 im Baugebiet 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.

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 passt sich die Gebäudeform landschaftsverträglich an die Geländeform des etwa 10 % geneigten Hanges an. Als Höchstgrenze ist ein Vollgeschoss, ein als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss (Hanggeschoss) und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss zulässig.

Die maximale Wandhöhe wird für die bergseitig der Straße „Im Bangert“ und nordöstlich der Straße „Am Felsenkeller“ liegenden Bauzeilen mit 7,50 m über Straße auf der Talseite festgesetzt. Für die talseitig der Straße liegenden Bauzeilen werden die Wandhöhen auf der Bergseite auf 4,50 m über Straße und auf der Talseite auf 7,50 m über Gelände begrenzt.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche bzw. Hinterkante des 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 überwiegend dem Höhenverlauf des geneigten Geländes und dem Zuschnitt der Grundstücke. Mit der Ausrichtung der geneigten Dachflächen nach Süden, Südosten und Südwesten sind die Voraussetzungen für eine solarenergetische Nutzung optimal.

Geländeänderungen

Grundsätzlich soll der Charakter des Gebietes am Hang beibehalten und das Gelände möglichst wenig verändert werden. Auffüllungen und Abgrabungen werden zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe und für die Anlage von Terrassen bis zu einer Höhe von je maximal 1,20 m zugelassen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 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. Weitere Gebäudetypologien sowie alternative Bau- und Wohnformen in verdichteter Bauweise entsprechen nicht der gewünschten Gestaltung der „Lebensräume“ in dem Neubaugebiet am Ortsrand.

Die Grundstücksgrößen weisen eine Größe von ca. 390 m² bis 490 m² auf.

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 Baugebietes 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 haben einen Abstand von mindestens 3,00 m und Carports von mindestens 2,00 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. Bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz je Wohneinheit herzustellen.

Für Garagen gilt abweichend von Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO (Regelung der Abstandsflächen) folgende Regelung: Diese dürfen infolge der Hanglage des Baugebietes ausnahmsweise auch grenzständig mit einer talseitigen Wandhöhe von maximal 5,00 m errichtet werden.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohneinheit ist eine Grundstücksfläche von 175 m² nachzuweisen.

6. ERSCHLISSUNG

6.1 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird von Westen über den bestehenden Straßenanschluss „Im Bangert“ hangparallel erschlossen. Berücksichtigt ist eine Gesamtbreite von 8,50 m, die in eine Fahrbahn mit 5,50 m und beidseitigen Gehwegen von je 1,50 m gegliedert ist.

Zur Erschließung des Gebietes von Süden wird die bereits hergestellte Anbindung „Am Felsenkeller“ von der Staatsstraße 2305 / Laudenbacher Straße aus dem 1. Erweiterungsabschnitt hangquerend fortgeführt. Vorgesehen ist ein Ausbauquerschnitt von 7,50 m. Dies ermöglicht eine Fahrbahn von 5,50 m zuzüglich 0,50 m Schrammbord und einen einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite.

Am Ende dieser inneren Erschließung wird eine Wendeschleife mit einer begrünten Mittelinsel ausgebildet. Für Fußgänger und Radfahrer bestehen von hier Wegverbindungen nach Norden zur offenen Landschaft und nach Westen in das Baugebiet „Am Keilrain“.

6.2 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Zur Wasserversorgung wird an das gemeindliche Netz angeschlossen.

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. Derzeit werden die Antragsunterlagen für eine weitere Erlaubnis erstellt. Gleichzeitig werden Alternativen zur Sicherstellung der Wasserversorgung geprüft.

Am 17.01.2022 fand eine Besprechung zur Trinkwasserversorgung statt. Dabei wurden folgende Maßnahmen thematisiert:

- Sanierung Rohwasserbehälter Schöllkrippen (2022)
- Ausbau „Aschaffener Straße“ (2022-2025)
- Ausbau „Raingartenstraße“ (2023-2025)

- Leitungsbau „Laudenbacher Straße“ (2022)
- Zustandserfassung der Ortskanäle (2022-2023)
- Ultraschalldurchflusssysteme, Datenlogger

Zudem haben sich fünf Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen zu einer Wasserbetriebsgemeinschaft zusammengeschlossen. Zur Trinkwassergewinnung sind Versuchsbohrungen und die Erschließung von Tiefbrunnen geplant.

Durch die Rücknahme des Baugebietes „Blinder Grund“ (Beschluss vom 28.06.2021) wird die Situation der Trinkwasserversorgung nicht zusätzlich verschärft.

Stand der einzelnen Maßnahmen:

Reduzierung der Trinkwasserverluste im Gemeindegebiet

1. Die Sanierung des Rohwasserbehälters Schöllkrippen befindet sich derzeit in Arbeit und soll voraussichtlich im August 2022 fertig gestellt werden.
2. Für den Ausbau der Aschaffener Straße (2022-2025) sind die Antragsunterlagen erstellt. Der Baubeginn ist für den Oktober 2022 geplant. Die Erneuerung der hier verlegten, knapp 100 Jahre alten Wasserleitungen wird zu einer deutlichen Reduzierung der Wasserverluste führen.
3. Bezüglich des Ausbaus „Raingartenstraße“ ist ein entsprechendes Bodengutachten erstellt worden. Nach Vorliegen der Ausführungsplanung kann auch hier eine Ausschreibung durchgeführt werden. Durch den Ausbau in den Jahren 2023 bis 2025 können die in der Raingartenstraße auftretenden Wasserrohrbrüche vermieden und die Wasserverluste reduziert werden.
4. Für den Leitungsbau in der Laudenbacher Straße sind bereits Angebote eingeholt worden. Durch einen Ringschluss sollen auch hier die Verluste reduziert werden.
5. Weiterhin findet derzeit bereits eine Befahrung der Ortskanäle statt. Durch eine detaillierte Zustandserfassung können so Schwachstellen identifiziert und behoben werden.
6. Zusätzlich wurden zwischenzeitlich bereits Ultraschalldurchflusssysteme und Datenlogger eingebaut, welche eine kontinuierliche Messung gewährleisten.

Sicherung der Trinkwasserversorgung

1. Für die Gründung eines Wasserzweckverbandes mit den Gemeinden Kleinkahl Sommerkahl, Westerngrund und Wiesen fand am 23.06.2022 ein „Kick-off-Termin“ statt. Ziel des Zweckverbandes ist es, die Trinkwasserversorgung und die personelle Zusammenarbeit voranzutreiben und zukunftsfähig zu sichern. Mit der Erstellung einer Konzeptstudie wurde das Büro Weber, Darmstadt, beauftragt.
2. Die Antragsunterlagen für die Wasserschutzgebiete im Höllenbach- und Laudengebachtal sowie die Entnahmeerlaubnis aus den Quellen wurde mit Schreiben vom 23.06.2022 beim Landratsamt Aschaffenburg eingereicht.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist Voraussetzung für die Realisierung des Baugebietes „Am Keilrain – 2. Erweiterung“.

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.

In dem öffentlichen Grünstreifen entlang des Fußweges am südwestlichen Gebietsrand ist eine Fläche für eine Trafostation vorgesehen.

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 – 2. Erweiterung“ (Bauabschnitt 3) erfolgt im Trennsystem und entspricht der Abwasserkonzeption des Bauabschnittes 2. 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.

Das gegenständliche Erweiterungsgebiet wurde bereits in der Konzeption zu dem Bauabschnitt „Am Keilrain 1. Erweiterung“ berücksichtigt. Die wasserrechtliche Genehmigung für die 2. Erweiterung des Baugebietes „Am Keilrain“ ist mit Bescheid (82.3-641-1-01/2019) vom 22.07.2020 (Wasserrechtsverfahren im Zuge der 1. Erweiterung) abgedeckt.

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

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 öffentlichen Grünflächen sind ein Beitrag zum Ausgleich der Veränderung des Ortsrandes und dienen der Gestaltung der Übergänge zur freien Landschaft.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

7.2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Projektbedingt werden durch das Vorhaben unversiegelte – landwirtschaftlich genutzte – Flächen beansprucht. Somit handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 BNatSchG. Zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und nach § 1a Abs. 3 BauGB voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Die Ermittlung der erforderlichen Kompensation im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an den „Leitfaden“ (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um die Eingliederung des Baugebietes in die Umgebung zu verbessern. Zudem werden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH – PGNU; 29.10.21) übernommen (siehe Kap. 7.2.2 der Begründung).

Maßnahmen, die der **Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen** dienen:

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf
- Eingrünung der Baugrundstücke
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Ermittlung des Kompensationsumfanges

Im Wesentlichen führt das Vorhaben zu einer Zunahme der Versiegelung. Betroffen ist eine mäßig extensiv genutzte Mähwiese. Der vorgesehene Nutzungsumfang entspricht einem Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad – Typ B. Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein Kompensationsfaktor von **0,8** angesetzt.

Eingriffsbereich

Eingriffsbereiche sind die Wohnbaufläche, die Erschließungsstraßen, die Geh- und Fußwege.

Allgemeines Wohngebiet	8.015 m ²
Verkehrsflächen, Fußwege	1.974 m ²
Versorgungsfläche	<u>32 m²</u>
	10.021 m ²

Bei einem Eingriffsgebiet von 10.021 m² ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 8.017 m².

Kompensationsmaßnahmen

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

Interne Ausgleichsmaßnahmen A 6:

Ortsrandbepflanzung aus Baum- und Strauchgruppen

Zur Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum wird am östlichen und nord-östlichen Rand ein 8,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit Baum- und Strauchgruppen und Einzelbäumen angelegt.

Es sind ausschließlich standortgerechte und heimische Sorten auszuwählen. Es ist darauf zu achten, dass vor allem blüh- und beerenreiche Sträucher und Bäume gepflanzt werden, um das Nahrungsangebot für Insekten und Vögel zu erhöhen.

Die Gesamtfläche von 1.100 m² wird zur Hälfte als Ausgleich anerkannt. Daraus ergibt sich für die interne Ausgleichsfläche A 6 eine anrechenbare Fläche von 550 m². Im Vergleich zum Ausgleichsbedarf von **8.017 m²** verbleibt ein Defizit von 7.467 m², für das externe Flächen bereitgestellt werden müssen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen A 5:

Entwicklung eines artenarmen zu einem artenreichen Grünlandbiotoptyp, Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes, Fl.Nr. 5915/1

Für die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 5915/1 wurde ein Ausgleichskonzept von dem Landschaftsarchitekten Klaus-Dieter Streck, Elsenfeld ausgearbeitet (25. April 2022). Die Erläuterungen und Pläne liegen der Gemeinde vor. Die Ausführungen an dieser Stelle geben nur die wesentlichen Angaben wieder. Die speziellen Angaben zu den Ansaaten, Anpflanzungen, Gehölzarten, Pflanzenqualität etc. sowie die allgemeinen Angaben zu den Ausgleichsmaßnahmen sind dem Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Das Grundstück Fl.Nr. 5915/1, Gemarkung Schöllkrippen, liegt südlich der Laudenbacher Straße/Staatsstraße 2305 zwischen Schöllkrippen und Kleinkahl. Es handelt sich um eine an einem Nordhang gelegene Weide. Infolge der Nutzung weist diese eine ar-

tenarme Zusammensetzung auf und ist als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland einzustufen.

Die dreieckige Fläche ist abschnittsweise von Gehölzstreifen eingerahmt, die als „Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung einzustufen sind und sich hauptsächlich aus Eichen, Hainbuchen, Wildkirschen und auch Obstbäumen zusammensetzen (Quelle: Erläuterungen, Ausgleichskonzept für Flur-Nr. 5915/1, Landschaftsarchitekt Streck; 25.04.2022, siehe Anlage 2).

Durch Ausgleichsmaßnahmen wird die vorhandene, artenarme Weide in eine artenreiche Glatthaferwiese umgewandelt und der vorhandene Baumbestand erhalten und ergänzt.

Der Großteil der Fläche wird als artenreiche, 1- bis 2-schürige Mähwiese hergestellt und gepflegt, davon die östliche Teilfläche als Streuobstwiese mit Obstbaum-Hochstämmen. Im Norden erfolgt eine Flächenarrondierung des vorhandenen Gehölzbestandes durch das Anpflanzen von autochthonen Sträuchern und Heistern.

An der Nordostseite des Grundstückes erfolgt das Anpflanzen von einigen Eichen-Hochstämmen, die die vorhandenen, markanten Eichenbäume langfristig ergänzen.

Auf einem Teil der insgesamt 22.304 m² großen Fläche finden wegen der vorhandenen Gehölzbestände, vorhandener Säume und Versiegelung keine anrechenbaren Ausgleichsmaßnahmen statt. Insgesamt ergibt sich eine Fläche von 19.561 m², die als Ausgleichsfläche Eingriffen von Bebauungsplänen zugeordnet werden kann.

Für alle Ausgleichsmaßnahmen ist autochthones Pflanzenmaterial einzusetzen.

Der Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss erfolgt einzeln durch Drahtgeflecht.

Im Anschluss an die Pflanzungen erfolgen eine einjährige Fertigstellungspflege und anschließend eine 4-jährige Entwicklungspflege.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist mittels einer ökologischen Baubegleitung von einer fachlich qualifizierten Person zu überwachen und zu dokumentieren.

Als Beitrag zum Artenschutz und zum Gehölzschutz sind im Abstand von ca. 50 m Sitzstangen für Greifvögel einzubauen. Sie sollten eine Höhe zwischen 3 und 4 Metern aufweisen und eine Sitzstange von ca. 30 cm Länge besitzen. Steine, die bei den Bodenbearbeitungsmaßnahmen anfallen, sollen an der sonnenbeschienenen Südseite von Gehölzsäumen als Lesesteinhaufen aufgeschichtet werden.

Ein Flächenanteil von ca. 7.080 m² wurde bereits der 1. Erweiterung des Baugebietes „Am Keilrain“ zugeordnet. Somit verbleiben rd. 12.480 m². Benötigt werden als Ausgleichsfläche rd. 7.500 m² für die 2. Erweiterung des Baugebietes.

Ausgleichsflächenbilanz

Die Summe der anrechenbaren Ausgleichsfläche A 5 und A 6 beträgt 7.500 m² + 550 m² = 8.050 m². Der Umfang der beiden Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 8.050 m² entspricht dem ermittelten Ausgleichsbedarf von 8.017 m².

Nach Durchführung dieser Maßnahmen können die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild so weit ausgeglichen werden, dass nach deren Abschluss keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen entsteht ein Komplex von verschiedenen Biotoptypen, die ein jeder für sich und in ihrem Zusammenwirken eine hochwertige Verbesserung des Naturhaushaltes erbringen.

7.2.2 Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Für das Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von der Planungsgesellschaft Natur & Umwelt (PGNU, Frankfurt; 29.10.2021) durchgeführt (Anl. 1 der Begründung). Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgten gezielte Erfassungen zu den artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Tagfalter. Für die Untersuchungen wurde ein größeres Areal betrachtet. Das Plangebiet wurde in alle Richtungen mit 200 m gepuffert.

In der saP werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt,
- ggf. die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Im Planungsgebiet befinden sich keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen, wie z.B. Höhlenbäume und Großvogelhorste.

Im Untersuchungsgebiet (200 m um das geplante Baugebiet) wurden insgesamt 21 Vogelarten nachgewiesen, von denen 19 Arten revieranzeigendes Verhalten zeigten. Zwei Arten traten ausschließlich als Nahrungsgäste auf. Die Wiese des Plangebietes dient Arten wie Jagdfasan, Grünspecht und Turmfalke als Nahrungshabitat. Geeignete Bruthabitate fanden sich ausschließlich im umliegenden Untersuchungsgebiet. Hier finden sich neben größtenteils ungefährdeten, häufigen Arten wie z.B. Ringeltaube, Amsel, Kohlmeise und Zilpzalp auch vier Rote-Liste-Arten. Im Siedlungsbereich am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes brütet als typische gebäudebrütende Art der Haussperling (3 Reviere), welcher in Bayern auf der Vorwarnliste geführt wird. In den Gehölzbeständen der halboffenen Landschaft nördlich sowie südöstlich des Plangebietes brüten Dorngrasmücke (RL BY 3, 2 Reviere), Goldammer (derzeit ungefährdet, 1 Revier) und Klappergrasmücke (RL BY 3, 1 Revier). Von größerer Bedeutung ist das Vorkommen zweier Reviere der sowohl deutschlandweit als auch in Bayern als gefährdet eingestuftes Feldlerche auf den Äckern nördlich des Plangebietes.

Von den sieben sicher erfassten Fledermausarten (alle „streng geschützt“) ist die Zwergfledermaus der häufigste und stetigste Vertreter im UG. Ebenfalls mit relativ hoher Steigtigkeit wurde die Mopsfledermaus sowie die Rufgruppe „Nyctaloid“ geortet, wobei vor allem der Abendsegler mit sicheren Nachweisen belegt wurde. Auch Vertreter der Bartfledermäuse und der Gattung Plecotus wurden im Rahmen der Untersuchung erfasst. Wichtige Strukturen im Gebiet sind geschlossene, linear verlaufende Gehölzbestände, Streuobstwiesen und die Baumbestände. Das Vorhandensein von potenziellen Quartieren für baumhöhlen- oder gebäudebewohnende Fledermausarten können für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

*Im Bereich der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Baum- und Strauchgruppe konnte eine kleine Population der im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten und somit streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen werden. Es gelang der Nachweis zweier Individuen.*

*Die Insektengemeinschaft ist mit fünf Tagfalter- und sieben Heuschreckenarten nur mäßig artenreich ausgebildet. Für streng geschützte Tagfalterarten, wie die v.a. im Kahlgrund verbreiteten Ameisenbläulinge fehlen geeignete Habitate, nämlich Wiesen mit der Eiablagepflanze Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*).*

Für die betroffenen Tiergruppen bzw. –arten wurden Konflikt vermeidende Maßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (sog. CEF-Maßnahmen) benannt.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter deren Berücksichtigung:

- *V1: Erhalt der Zauneidechsen-Habitatfläche*
Durch eine Tabuflächen-Ausweisung der Gehölzstruktur, welche nordwestlich an das Plangebiet angrenzt, kann ein baubedingter Verlust der Habitatfläche der Zauneidechse verhindert werden. Zudem bleibt eine wichtige Leitstruktur für Fledermäuse erhalten. Zusätzlich ist der nördliche Teil des westlichen Ausläufers des Plangebietes aus der zu bebauenden Flächenkulisse herauszunehmen.
- *V2: Errichtung temporärer Schutzzäune*
Durch die temporäre Errichtung eines Kleintierschutzzaunes zwischen Eidechsen-Habitat und Eingriffsfläche kann eine bauzeitliche Einwanderung der Eidechsen in den Eingriffsbereich verhindert werden, wodurch die Verletzung oder Tötung einzelner Individuen verhindert wird.
- *V3: Bauzeitenregelung bei der Gehölzrodung*
Durch die Einhaltung des gesetzlichen Rodungszeitraumes (01.10. bis 28.02. gem. § 39 (5) BNatSchG) kann eine Tötung und Verletzung von Jungvögeln sowie die Zerstörung von Gelegen vermieden werden. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen.
- *V4: Reduktion von Störwirkung auf lichtempfindliche Fledermäuse*
Um Konflikte zu vermeiden sind v.a. entlang der Leitstrukturen und im Bereich der Jagdgebiete unbeleuchtete Flugkorridore zu bewahren bzw. Beleuchtungen mit geringer Störwirkung einzusetzen. Es sind Lampen mit limitiertem oder fehlendem Ultraviolett- und Blauanteil zu installieren, die keine Störwirkung auf Fledermäuse entfalten. Zudem ist die Beleuchtung auf das unbedingt nötige Maß zu beschränken (z.B. durch Verzicht auf Beleuchtung in den Randbereichen).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, CEF = continuous ecological function) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter deren Berücksichtigung:

- *CEF1: Ersatzlebensraum Feldlerche*
Der mögliche Verlust zweier Brutreviere der Feldlerche ist durch Neuschaffung/Optimierung von Habitaten im Umfeld an anderer Stelle zu kompensieren. Hierzu sind auf einer Ackerfläche zwei Blühstreifen von mind. 100 m Länge und 8 m Breite mit heimischem Saatgut anzupflanzen. Jeweils direkt vorgelagert sind Schwarzbrachen anzulegen. Diese Maßnahme erzielt eine schnelle Wirksamkeit. Der Maßnahmenstandort sollte nicht weiter als zwei Kilometer entfernt von bekannten Vorkommen liegen.
Die Umsetzung der Maßnahmen ist auch durch qualifiziertes Fachpersonal zu begleiten. Der Erfolg der Maßnahme ist durch ein Monitoring zu belegen.
Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbots-

tatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Vor Beginn der Erschließung und Bebauung des Gebietes werden auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 2354 drei Blühstreifen mit jeweils 100 m x 8 m und ringsum angrenzender 2 m breiter Schwarzbrache angelegt.

Innerhalb dieses Feldlerchenfensters werden zusätzlich zwei Schwarzbrachestreifen mit je 2 m x 100 m vorgesehen. Auf der Schwarzbrache darf keine Aussaat erfolgen. Die Fläche liegt etwa 800 m nördlich des Baugebietes.

Einer der drei Blühstreifen dient der Kompensation eines Feldlerchenrevieres, das durch die geplante Kompostieranlage am Keilrainhof verloren geht.

Die plangemäße Umsetzung und Funktionalität der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme ist mittels einer ökologischen Baubegleitung durch eine entsprechend ausgebildete Person zu betreuen, überwachen und zu dokumentieren.

Die saP enthält weitere **Maßnahmenempfehlungen zur Förderung der Biodiversität** auf öffentlichen Flächen und privaten Grundstücken.

Öffentlicher Raum und Randlagen des Baugebietes:

- Eidechsenfreundliche Gestaltung des Eingrünungsbereiches
Niederhecken und Gebüschgruppen aus dornigen Strauchgruppen, umgeben durch einen Altgras- oder Krautsaum, Totholz- und Steinhaufen
- Insektenfreundliche Gestaltung öffentlicher Nebenflächen
Ansaat von standortgerechtem Region-Saatgut
- Pflanzung ausschließlich standortgerechter und heimischer Bäume und Gehölze
- Aufstellen von Insektenhotels

Privatgrundstücke und Gebäude:

- Untersagung reiner Schottergärten und Kunstrasenflächen
- Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere
Abstand zum Gelände von mind. 10 cm oder Spalten von 10 x 10 cm
- Einbau von Niststeinen in Gebäudefassaden
Fassadenintegrierte Vogelnist- und Fledermauskästen
- Vogelfreundliche Verglasung

7.2.3 Boden- und Grundwasserschutz

Die mit der Flächenversiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate ist hinsichtlich der langfristigen Trinkwassersicherung 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. mit offenem und bewachsenen Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Zielsetzung ist es, dem Trend, Gärten mit Schotter, Split, Kies oder anderen Steinschüttungen zu gestalten, zu begegnen. Offene Flächen, z.B. Rasen, Beete, bepflanzte Bereiche, lassen das Wasser auf natürlichem Wege versickern oder binden es so, dass es wieder für die Verdunstung zur Verfügung steht. Offener und bewachsener Boden heizt sich im Sommer außerdem nicht so stark auf wie eine geschotterte Fläche.

7.2.4 Freiflächengestaltungsplan

Die Einbindung eines jeden Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist ebenso wichtig wie das Ziel, für die dort lebenden Menschen eine Umgebung mit hohem Wohnwert zu schaffen. Freiflächen tragen zur Verbesserung des (Klein)Klimas und der Luft bei, sichern einen ausgeglichenen Wasserhaushalt und stellen einen wirksamen Filter zum Schutz des Bodens dar. Die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes soll diese Ziele gewährleisten.

In einem Freiflächengestaltungsplan ist u.a. darzustellen: Neupflanzungen, Veränderung im Geländeniveau, Stützmauern, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen einschließlich der Art der Befestigung, Fahrradstellplätze, Anlagen zur Müllbeseitigung.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahme und Festsetzung zum Klimaschutz angewandt:

- Eingrünung des Baugebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- Pflanzung von einem heimischen Laubbaum (Hausbaum) je angefangenen 250 m² Grundstücksgröße.

Pflanzliste mit zur Anpflanzung empfohlenen heimischen Gehölzarten:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bäume	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

Bruchweide	Salix fragilis
Sträucher	
Liguster	Ligustrum vulgare
Haselnuss	Coylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Eingrifflicher/zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Kornelkirsche	Cornus mas
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Anforderungen der Gehölze vor Pflanzung:	
<ul style="list-style-type: none"> • Bäume: mindestens 3x verpflanzt; Stammumfang 16-18 cm • Sträucher: 2-3x verpflanzt; 3 – 5 Triebe; 100 – 150 cm hoch 	

Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ sowie der spezifischen Versorgungsträger zu beachten.

Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach § 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu beachten.

Bei den Pflanzungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

Gekennzeichnet ist der **zu erhaltende Gehölzbestand**.

Im nordwestlichen Bereich befindet sich kleinräumig eine Gehölzstruktur aus Bäumen und Sträuchern – teilweise außerhalb des Plangebietes. Der Erhalt des Gehölzbestandes ist auch artenschutzrechtlich begründet, da so ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten einer Population der europarechtlich geschützten Zauneidechse verhindert wird.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Südlich 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 <i>p</i>	%	3,6	4,2
5	$M_{2030} = DTV$	Kfz/h	223	28
6	L_{m25}	dB	61,91	53,06
7	$\Delta L_{Stg} \leq 5\%$	dB	0	

8	ΔL_{StrO}	Asphaltbeton	dB	- 0,5	
9	ΔL_v	50 km	dB	- 5,38	- 5,02
10	ΔL_K		dB	0	
11	$L_{W'}$		dB	56,27	47,54

Baugrenze 65 m zur Mitte der Laudenbacher Straße

12	ΔL_s	65 m	dB	-5,46	
			dB	50,81	42,08

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 Baugebiet die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl für den Tagzeitraum als auch den Nachtzeitraum eingehalten werden.

9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Dachformen

In dem Plangebiet werden Satteldächer und gegenläufig höhenversetzte Pulldächer zugelassen. Diese dürfen eine Neigung von 30° bis 46° aufweisen. Die Wirkung der geneigten Dachflächen soll sich mit Blick auf die Gesamtwirkung des Ortsbildes an der Dachlandschaft der angrenzenden Ortslage orientieren.

Bei höhenversetzten Pulldächern 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.

Doppelhäuser

Es wird festgesetzt, dass Doppelhaushälften in Bezug auf Bauflucht, Wandhöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten sind.

Gärtnerische Gestaltung der Frei- und Grünflächen

Die reine Ausgestaltung von Privatgärten mit Schotter, Splitt, Kies oder anderen losen Material- und Steinschüttungen, aber auch mit Kunstrasen ist aus ökologischen Gründen untersagt. Vorgärten sind zwingend gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) bedeckt sein.

Stützmauern, Mauern und Einfriedungen

Zur Straßenraumgestaltung werden Stützmauern, Mauern und Einfriedungen zur Straßenseite auf eine Höhe von maximal 0,50 m begrenzt. Nach einem Rücksprung von mindestens 1,00 m können Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände, Mau-

ern zur Abfangung von Auffüllungen, zur Terrassierung des Geländes und zur Herstellung von Terrassen sowie Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m (Ansichtshöhe) errichtet werden.

Rückwärtig und seitlich sind Einfriedungen, Mauern und Stützmauern bis 1,30 m Höhe zulässig.

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

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.

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

In Ergänzung der Festsetzungen enthält der Bebauungsplan auch Hinweise auf:

- **Vorgeschlagene** Grundstücksgrenzen und Standorte für die Wohngebäude
- **Abstandsflächenregelung**
Die Abstandsflächentiefen werden nach den Bestimmungen des Artikels 6 der Bayer. Bauordnung 2021 (BayBO) geregelt.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), 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.
- **Immissionen aus landwirtschaftlichen Flächen**
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.
- **Schichten- und Hangdruckwasser, Oberflächenwasser**
Gegen Oberflächenwasser, Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- **Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser**
Unter Einhaltung der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wasserrechtlich erlaubnisfrei.
- **Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**
Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern. Die Starkregenvorsorge ist auch in den Festsetzungen zur Freiflächengestaltung und zur Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sowie in den Hinweisen zur Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt.
- **Zisternen**
Im Hinblick auf die Entwicklung des Wasserdargebotes in der Region und der immer heftiger werdenden Hitzeperioden mit geringen Niederschlagsmengen, fördert der Markt Schöllkrippen die Ausstattung von Wohngebäuden mit Regenwasseranlagen, um den Verbrauch von hochwertigem Grund- und Quellwasser durch die Verwendung von Niederschlagswasser im Alltag zu verringern.
- **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.
Bei der Vergabe der Baugrundstücke soll die Planung einer Photovoltaikanlage positiv berücksichtigt werden.
- **Maßnahmenempfehlungen zur Förderung der Biodiversität**
Öffentlicher Raum und Randlagen des Baugebietes:
 - Eidechsenfreundliche Gestaltung des Eingrünungsbereiches
 - Insektenfreundliche Gestaltung öffentlicher Nebenflächen
 - Pflanzung ausschließlich standortgerechter heimischer Bäume und Gehölze
 - Aufstellen von InsektenhotelsPrivatgrundstücke und Gebäude:
 - Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere
 - Einbau von Niststeinen in Gebäudefassaden
 - Vogelfreundliche Verglasung
- **Zweiter Rettungsweg**
Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, über Rettungsgeräte der Feuerwehr wie Hubrettungsfahrzeuge, Drehleiter oder – falls keine Zufahrten und Aufstellflächen für diese Geräte vorhanden sind – baulich über weitere Treppen.
- **DIN-Vorschriften**
DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen, Marktplatz 1, 63825 Schöllkrippen während der allgemeine Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

11. FLÄCHENBILANZ

Gebiet		Flächen m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.015	
Versorgungsfläche	32	
Verkehrsflächen		1.784
Fußwege		190
Verkehrsgrün		60
Grünflächen		519
Grünfläche, anteilig Ausgleich A6: 550 m ²	<u>1.100</u>	
Geltungsbereich gesamt		11.700

12. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Keilrain – 2. Erweiterung“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebietes „Am Keilrain“ in nordöstliche Richtung geschaffen.

Das etwa 1,2 Hektar große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Schöllkrippen nördlich der Laudenbacher Straße/Staatstraße 2305. Es umfasst ein leicht abfallendes, südexponiertes, mäßig extensiv genutztes Grünland. Im nordwestlichen Randbereich besteht kleinflächig eine Baum- und Strauchgruppe.

Gemäß den textlichen Festsetzungen wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,35 und die Geschossflächenzahl mit max. 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der maximalen Vollgeschosse wird auf drei begrenzt – Erdgeschoss, Sockelgeschoss und Dachgeschoss.

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerungen der Straßen „Im Bangert“ aus dem Baugebiet „Am Keilrain“ sowie „Am Felsenkeller“ von der „Laudenbacher Straße“ aus.

Die Randbereiche im Nordosten und Osten sind für Eingrünungsmaßnahmen bzw. anteilig als Ausgleichsflächen vorgesehen.

Die weiteren Inhalte und Ziele werden in der Begründung näher erläutert.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 1,2 ha. Hiervon entfallen auf das Baugebiet (WA) rd. 0,8 ha (8.015 m²), Verkehrsflächen sowie Fußwege nehmen rd. 0,2 ha (1.974 m²) in Anspruch. Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes umfassen insgesamt 0,18 ha (1.679 m²). Außerhalb des Planungsgebietes wird eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 5915/1 – 7.500 m² von insgesamt 22.270 m² als Ausgleichsfläche bestimmt.

1.3 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bodenschutzgesetz, wurden im vorliegenden Fall wegen der Ortsrandlage die Vorgaben aus dem Landschaftsplan herangezogen. Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind Pflanzstreifen mit heimischen Gehölzen anzulegen.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den Planungsraum nicht vor. Entsprechend den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung wird nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

Im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan einschließlich der Änderungen ist der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Das Arten- und Biotopprogramm (ABSP) benennt für das Plangebiet keine besonderen Wertigkeiten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1.1 Schutzgut Fläche

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz ist ein Hauptziel des Bodenschutzes die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf das unerlässliche Maß zu beschränken.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Fläche des Geltungsbereiches Grünland der Nutzung als extensives Grünland entzogen und einer baulichen Nutzung zugeführt – als Wohngebiet. Daher ist durch die Wohnbebauung und Zufahrtsstraßen von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Wechselwirkungen des Schutzgutes bestehen prinzipiell zu allen anderen Schutzgütern. Nach Abwägung von sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekten ist festzustellen, dass jedoch innerhalb der Gemarkung Schöllkrippen keine besseren Standortalternativen zur Deckung des Wohnbedarfs zu erkennen sind.

2.1.2 Schutzgut Boden und Wasser

Das Gemeindegebiet von Schöllkrippen gehört zur naturräumlichen Haupteinheit Vorderer Spessart (142) und zur Untereinheit Kahlgrund (142.10). Der Vorspessart ist aus einem kristallinen Grundgebirge aufgebaut, aus dem sich sandige Lehme (Braunerden) mit mittlerer Wasserspeicher- und Sorptionsfähigkeit gebildet haben. Der kristalline Vorspessart gilt trotz seiner verhältnismäßig hohen Niederschläge als ausgesprochenes Wassermangelgebiet. Der Grundwasserflurstand ist nicht bekannt. Es ist anzunehmen, dass dieser mehrere Meter unter Flur liegt.

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Trinkwasser- und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Stoffeinträge sind dem heutigen Stand der Technik nach zu vermeiden.

Mit der Umsetzung der Planung ist eine Beeinträchtigung der folgenden Bodenfunktionen verbunden:

- Wasserhaushaltsfunktion – Grundwasserneubildung, Abflussregulierung
- Speicherfunktion
- Filter- und Pufferfunktion für anorganische und organische Stoffe
- Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere.

Im Sinne des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB und Bundes-Bodenschutzgesetz) ist auf eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme und damit auch der Bodenbeanspruchung zu achten.

Um einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung entgegenzuwirken, sollten befestigte Flächen möglichst wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Die Eingriffswirkungen durch die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes sind von mittlerer Intensität. Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Fläche, Pflanzen und Tiere.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere (Biodiversität)

Von den Vorhaben ist eine mäßig extensiv genutzte Mähwiese betroffen. Im Nordwesten besteht kleinflächig eine Baum- und Strauchgruppe mit ausgeprägter Saumstruktur. Die Aussagen zur Tierwelt im Geltungsbereich und seiner Umgebung beruhen auf den Untersuchungen, die im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP; PGNU, Frankfurt; 29.10.2021) ausgewertet wurden.

Ergebnisse:

Im Plangebiet konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen, wie Höhlenbäume oder Großvogel-Horste, festgestellt werden.

Im Untersuchungsgebiet (200 m um das geplante Baugebiet) wurden insgesamt 21 Vogelarten nachgewiesen, von denen 19 Arten revieranzeigendes Verhalten zeigten. Zwei Arten traten ausschließlich als Nahrungsgäste auf. Die Wiese des Plangebietes dient Arten wie Jagdfasan, Grünspecht und Turmfalke als Nahrungshabitat. Geeignete Bruthabitate fanden sich ausschließlich im umliegenden Untersuchungsgebiet. Hier finden sich neben größtenteils ungefährdeten, häufigen Arten wie z.B. Ringeltaube, Amsel, Kohlmeise und Zilpzalp auch vier Rote-Liste-Arten. Im Siedlungsbereich am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes brütet als typische gebäudebrütende Art der Haussperling (3 Reviere), welcher in Bayern auf der Vorwarnliste geführt wird. In den Gehölzbeständen der halboffenen Landschaft nördlich sowie südöstlich des Plangebietes brüten Dorngrasmücke (RL BY 3, 2 Reviere), Goldammer (derzeit ungefährdet, 1 Revier) und Klappergrasmücke (RL BY 3, 1 Revier). Von größerer Bedeutung ist das Vorkommen zweier Reviere der sowohl deutschlandweit als auch in Bayern als gefährdet eingestuftes Feldlerche auf den Äckern nördlich des Plangebietes.

Von den sieben sicher erfassten Fledermausarten (alle „streng geschützt“) ist die Zwergfledermaus der häufigste und stetigste Vertreter im UG. Ebenfalls mit relativ hoher Steigung wurde die Mopsfledermaus sowie die Rufgruppe „Nyctaloid“ geortet, wobei vor allem der Abendsegler mit sicheren Nachweisen belegt wurde. Auch Vertreter der Bartfledermäuse und der Gattung Plecotus wurden im Rahmen der Untersuchung erfasst. Wichtige Strukturen im Gebiet sind geschlossene, linear verlaufende Gehölzbestände, Streuobstwiesen und die Baumbestände. Das Vorhandensein von potenziellen Quartieren für baumhöhlen- oder gebäudebewohnende Fledermausarten können für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

*Im Bereich der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Baum- und Strauchgruppe konnte eine kleine Population der im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten und somit streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen werden. Es gelang der Nachweis zweier Individuen.*

*Die Insektengemeinschaft ist mit fünf Tagfalter- und sieben Heuschreckenarten nur mäßig artenreich ausgebildet. Für streng geschützte Tagfalterarten, wie die v.a. im Kahlgrund verbreiteten Ameisenbläulinge fehlen geeignete Habitate, nämlich Wiesen mit der Eiablagepflanze Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*).*

Artenschutzrechtliche Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG können bei Umsetzung der im Folgenden genannten Konflikt vermeidenden Maßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Mit dem Erhalt der Gehölzstruktur im nordwestlichen Planbereich wird ein baubedingter Verlust der Habitatfläche der Zauneidechse verhindert und eine wichtige Leitstruktur für Fledermäuse bleibt erhalten.
- Durch die Errichtung temporärer Schutzzäune zwischen Eidechsen-Habitat und Eingriffsfläche kann eine bauzeitliche Einwanderung der Eidechsen in den Eingriffsbereich verhindert werden.
- Unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung (01.10. bis 28.02. gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) kann eine Tötung und Verletzung von Jungvögeln sowie die Zerstörung von Gelegen vermieden werden. Adulte Vögel können zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen.
- Zur Reduktion von Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse sind u.a. entlang der Leitstrukturen und im Bereich Jagdgebiete unbeleuchtete Flugkorridore zu wahren bzw. Beleuchtungen mit geringer Störwirkung einzusetzen.
- Für den möglichen Verlust zweier Brutreviere der Feldlerche sind zwei Blühstreifen von je mind. 100 m Länge und 8 m Breite und angrenzender, 2 m breiter Schwarzbrache anzulegen.

Die vorkommenden Lebensräume, die Vegetation und die Artenvielfalt sind insgesamt als mäßig einzuschätzen.

Der Bebauungsplan enthält Maßnahmenempfehlungen zur Förderung der Biodiversität:

Öffentlicher Raum und Randlagen des Baugebietes

- Eidechsenfreundliche Gestaltung des Eingrünungsbereiches
Niederhecken und Gebüschgruppen aus dornigen Strauchgruppen, umgeben durch einen Altgras- oder Krautsaum, Totholz- und Steinhaufen
- Insektenfreundliche Gestaltung öffentlicher Nebenflächen
Ansaat von standortgerechtem Region-Saatgut
- Pflanzung ausschließlich standortgerechter und heimischer Bäume und Gehölze
- Aufstellen von Insektenhotels

Privatgrundstücke und Gebäude

- Untersagung reiner Schottergärten und Kunstrasenflächen
- Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere
Abstand zum Gelände von mind. 10 cm oder Spalten von 10 x 10 cm
- Einbau von Niststeinen in Gebäudefassaden
Fassadenintegrierte Vogelnist- und Fledermauskästen
- Vogelfreundliche Verglasung

Durch Umsetzung der genannten Empfehlungen, Ausgleichsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahme kann die Wahrung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang für die betroffenen Arten erfüllt werden und somit wird dem Belang der Biologischen Vielfalt Rechnung getragen.

Wechselwirkungen bestehen vor allem zu den Schutzgütern Boden und Fläche.

2.1.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene einschließlich Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8° - 9° C. die jährliche Niederschlagshöhe bei 800 – 1000 mm, die jährliche Verdunstungshöhe bei 500 – 550 mm.

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 Kaltluftproduktion östlich von Schöllkrippen ein. Durch die mit der Planung vorbereitete Bebauung kommt es zu geringen Barrierewirkungen für den Frischluftstrom. Eine Beeinträchtigung des Kleinklimas und Belastungen mit Luftschadstoffen sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan empfiehlt die Nutzung von solarer Strahlungsenergie.

2.1.5 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist betroffen, da sich das Gebiet am Ortsrand befindet. Westlich und südwestlich schließen Baugebiete an, in denen zum Teil noch gebaut wird. das Plangebiet weist jedoch eine geringe wirksame Landschaftsstruktur auf.

Die Höhenbegrenzungen der Gebäude und die Ortsrandeingrünung tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

2.1.6 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 hier die Wohn-/Wohnumfeld- bzw. Erholungs/Freizeitfunktionen. Das Gebiet selbst hat keine Bedeutung als Erholungsraum.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Boden-, Bau- und Kulturdenkmale sind nicht betroffen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

2.1.8 Natura 2000 – Schutzgebiete

Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.9 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die Planung wird es zu keinen unzulässigen Emissionen kommen.

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Die entstehenden Abwassermengen werden in die Bestandskanalisation in der Staatsstraße / Laudenbacher Straße eingeleitet.

2.1.10 Wechselwirkungen

Über die grundsätzlich und immer bestehenden Abhängigkeiten zwischen einzelnen Schutzgütern hinaus sind keine ausgeprägten Wechselwirkungen zwischen den Belangen zu erkennen. Eine genauere Betrachtung ist insofern nicht erforderlich.

Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe e BauGB sind die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. durch Unfälle oder Katastrophen zu

bewerten. Im Rahmen der Bauausführungen könnten im Havariefall solche Auswirkungen durch den Eintrag umweltgefährdender Stoffe in den Boden und das Grundwasser entstehen. Weiterhin sind gemäß BauGB (Anlage 1 Nr. 2b Buchstabe ff) die möglichen erheblichen Auswirkungen infolge der „Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen“ zu beschreiben. Eine solche Wirkung ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung der Wiesenflächennutzung würde sich voraussichtlich sehr wenig am heutigen Umweltzustand ändern.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Fläche

- Erweiterung und Anbindung an eine bestehende Bebauung

Schutzgut Boden und Wasser

- Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- Ausführung der befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise

Schutzgut Klima

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

Schutzgut Tiere und Lebensräume

- Erhalt der Zauneidechsen-Habitatfläche
- Errichtung temporärer Schutzzäune
- Bauzeitenbeschränkung bei der Gehölzrodung
- Vermeidung von Lichtimmissionen
- Anlage eines Ersatzlebensraumes für die Feldlerche
- Maßnahmenempfehlungen zur Förderung der Biodiversität.

3.2 Kompensation

Nach der Bewertung entsprechend der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Leidfaden) ergibt sich bei einem Kompensationsfaktor von 0,8 ein Kompensationsbedarf von 8.017 m². Der Ausgleich erfolgt in geringem Umfang innerhalb des Plangebietes im Bereich der Eingrünungsmaßnahmen. Die anrechenbare Ausgleichsfläche im Gebiet hat eine Fläche von 550 m².

Als externe Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan eine Teilfläche des Flurstückes 5915/1 mit einer Größe von 7.500 m² zugeordnet.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planung betrifft eine Fläche im direkten Anschluss an bestehende Wohnbaugebiete, teilweise noch in der Bauphase. Anderweitige, besser geeignete und für die Gemeinde verfügbare Standortalternativen zur Ausweisung von Wohnbauflächen sind derzeit nicht erkennbar. Die Planung stellt eine sinnvolle Abrundung dar.

5. Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB sind die Auswirkungen gemeint, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine solche besondere Anfälligkeit des Vorhabens.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Erhebung der Grundlagen sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen sowie Auswertung vorhandener Unterlagen vorgenommen.

Die Daten zum Artenschutz wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) der Planungsgesellschaft mbH (PGNU) erhoben. Darin wurden Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Schmetterlinge und Heuschrecken genauer untersucht.

Die Datenlage ist ausreichend. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind somit keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen“, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Umsetzung und der Erfolg der CEF-Maßnahme – Anlage eines Ersatzlebensraumes für den möglichen anlagenbedingten Verlust zweier Reviere der Feldlerche – sind durch qualifiziertes Fachpersonal zu begleiten und durch ein Monitoring zu belegen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das rd. 1,2 ha große Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Schöllkrippen. Das Gebiet umfasst eine leicht abfallende, südexponierte, extensiv genutzte Mähwiese. Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes dient als planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes als Erweiterung bestehender Siedlungsflächen.

Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorliegenden Planung betreffen im Wesentlichen die Inanspruchnahme und Umnutzung von Wiesenflächen. Betroffen sind vor allen die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Landschaftsbild.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen umfassen hauptsächlich die Ausweisung von randseitigen Grünflächen mit Baum- und Strauchgruppen, Maßnahmen zum Erhalt der Habitatfläche der Zauneidechse, Anlage eines Ersatzlebensraumes für Feldlerchen und Regelungen zur Einhaltung des gesetzlichen Rodungszeitraumes zugunsten der betroffenen Tierarten.

Der Ausgleich der unvermeidlichen Beeinträchtigungen erfolgt mit Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, so dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

8. Quellen

Gesetze und Richtlinien

- Baugesetzbuch i.d.F. vom 10.09.2021
- Bayerische Bauordnung i.d.F. vom 25.05.2021
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 18.08.2021
- Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F. vom 23.06.2021
- Bundesartenschutzverordnung i.d.F. vom 21.01.2013
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 10.09.2021
- Bundesbodenschutzgesetz i.d.F. vom 25.02.2021

Literatur

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Leitfaden, 2003 (StMLU)

Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH (PGNU)

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Geplante Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Keilrain“ in Schöllkrippen, Frankfurt; 29.10.2021

Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain

Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1)

(in Kraft getreten: 25.08.2020)

Markt Schöllkrippen

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

13. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Marktgemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes	30.07.2019
II. Billigung des Vorentwurfs und Anordnung des Verfahrens Beschluss des Marktgemeinderates zur Billigung des Vorentwurfes i.d.F. vom 22.04.2021 und zur Durchführung des Verfahrens.	26.04.2021
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	31.05.2021 bis 04.07.2021
IV. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Behandlung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	28.03.2022
V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf i.d.F. vom 02.05.2022	13.05.2022 bis 15.06.2022
VI. Abwägung und Satzungsbeschluss Bericht und Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung. Mit Beschluss des Marktgemeinderats wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Keilrain – 2. Erweiterung“ nach § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 02.05.2022 als Satzung beschlossen.	11.07.2022
VII. Bekanntmachung Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach §10 Abs. 3 BauGB	28.07.2022

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

Bauatelier Richter - Schöffner
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

.....

.....

Aschaffenburg, 22.04.2021
ergänzt, 02.05.2022

Schöllkrippen,

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 30.07.2019

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 7

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Keilrain - 2. Erweiterung" - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Marktgemeinde Schöllkrippen plant aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauplätzen im Gemeindegebiet die 2. Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Am Keilrain“. In der Sitzung vom 19.03.2019 wurde eine erste Planskizze vom Bauatelier Richter und Schöffner aus Aschaffenburg vorgelegt. Der Marktgemeinderat beauftragte daraufhin die Verwaltung einen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten.

Für die geplante, zweite Erweiterung des Baugebietes soll ebenfalls eine allgemeine Wohnbebauung gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen werden.

Vom geplanten Geltungsbereich umfasst sind die Flurnummern 3596, 3593, 3592, 3587, 3586 und jeweils eine Teilfläche der Flurnummern 3589 und 3590 der Gemarkung Schöllkrippen. Ebenfalls wird ein Teil der Flur Nr. 3597 miteinbezogen. Der Restbereich dieser Flurnummer wurde bereits von der ersten Erweiterung des Baugebietes erfasst.

Der Flächennutzungsplan stellt diese ca. 1,22 ha große Fläche bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ dar, weshalb dem „Entwicklungsgebot“ (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) Rechnung getragen wird und keine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen muss.

Zwischenzeitlich hat Frau Richter vom Bauatelier Richter und Schöffner einen aktualisierten Entwurf der geplanten 2. Erweiterung vorgelegt.

Umgriff vorläufiger Planungsbereich



Geltungsbereich (Plan von Frau Richter)



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Beschluss:

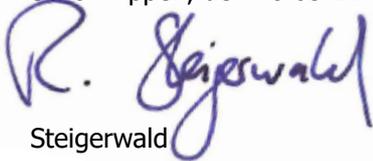
1. Für das Gebiet östlich der Straße „Im Bangert“, bestehend aus den Flurnummern 3596, 3593, 3592, 3587, 3586 und Teilflächen der Flurnummern 3589, 3590 und 3597 der Gemarkung Schöllkrippen, wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Das geplante Baugebiet soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.
3. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung „Am Keilrain – 2. Erweiterung“ erhalten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Das Bauatelier Richter und Schöffner aus Aschaffenburg wird beauftragt, einen ersten Entwurf des Bebauungsplans zu fertigen und dem Gremium zur Billigung vorzulegen. Eine Beschlussfassung über ein Honorarangebot des Bauatelier Richter und Schöffner erfolgt in gesonderter Sitzung.
6. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Marktgemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

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

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 18.05.21


Steigerwald

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 26.04.2021

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 2.2

Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet "Am Keilrain - 2. Erweiterung"; Vorstellung des Planentwurfs und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 30.07.2019 hat der Marktgemeinderat Schöllkrippen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Keilrain – 2. Erweiterung“ im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 3596, 3893, 3592, 3587, 3586 und Teilflächen der Flurnummern 3589, 3590 und 3597 der Gemarkung Schöllkrippen. Entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schöllkrippen wird das Neubaugebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Das Büro Richter/Schäffner aus Aschaffenburg wurde mit Beschluss vom 10.09.2019 mit der Planung beauftragt und hat einen Planentwurf mit Textteil ausgearbeitet, welcher nun vom Gremium gebilligt werden kann.

Der Entwurf in der Fassung vom 22.04.2021 sieht vor, dass 18 Bauplätze mit Einzelhausbebauung entstehen. Weiterhin ist eine Fußweg-Verbindung der neu entstehenden Straße zur Straße „Alter Weinberg“ vorgesehen.



Auszug aus dem Planentwurf vom 22.04.2021

Vom Marktgemeinderat sollte in diesem Zuge über die Einfriedungshöhe entlang der Straße beraten werden. Die Verwaltung empfiehlt hier in Absprache mit dem Landratsamt folgende Vorgehensweise:

- Stützmauern und Einfriedungen entlang der Straße mit max. 0,50 m. So entsteht zum einen ein einheitliches Straßenbild und keinen massiven Mauern entlang des Gehweges. Zum anderen ist ab einer Höhe von 0,50 m eine Absturzsicherung anzubringen.
- Nach der Einfriedung ist ein Rücksprung von 1,00 m vorzusehen. Dann kann wiederum eine Stützmauer bzw. Einfriedung mit 1,30 m errichtet werden.
- Stützmauern und Einfriedungen rückwärtig und seitlich bis max. 1,30 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sichtschutzzäune von bis zu 1,80 m Höhe auf einer Länge von jeweils 5,00 m je seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenze.

Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen besteht Einverständnis. Eine einheitliche Regelung im Baugebiet wird begrüßt.

Nach Vorstellung des Planentwurfes durch Frau Richter entsteht eine kurze Diskussion, ob Photovoltaikanlagen als verpflichtend festgesetzt werden sollten.

Hier wird folgende Vorgehensweise festgelegt:

- Die Möglichkeit einer zwingenden Festsetzung von Photovoltaikanlagen in zukünftigen Verfahren wird abgeprüft.
- Weiterhin werden die gemeindlichen Vergaberichtlinien dementsprechend angepasst, dass für die Errichtung einer PV-Anlage „Punkte“ vergeben werden können.

Sofern Einverständnis mit dem vorgelegten Entwurf besteht, kann die Begründung vom Büro Richter/Schäffner ausgearbeitet und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Verwaltung durchgeführt werden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden erfolgt durch das Büro Richter/Schäffner (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Weiterhin wurde von Seiten der Verwaltung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Auftrag gegeben. Diese wird im Laufe des Jahres fertig gestellt.

Beschluss:

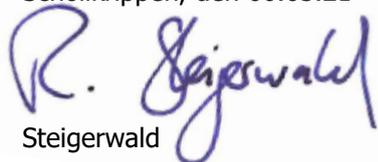
1. Der Entwurf vom 22.04.2021 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Keilrain – 2. Erweiterung“ wird einschließlich des Textteils gebilligt.
2. Das Bauatelier Richter wird beauftragt, die Möglichkeit einer zwingenden Festsetzung von Photovoltaikanlagen im Bebauungsplan im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zu prüfen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergaberichtlinien entsprechend anzupassen, damit für die Errichtung einer Photovoltaikanlage „Punkte“ erhalten werden können.
4. Das Bauatelier Richter wird mit der Ausarbeitung der Begründung und anschließender Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss vom 30.07.2019 ortsüblich bekannt zu machen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
6. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

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

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 06.05.21



Steigerwald

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 28.03.2022

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 3

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Keilrain - 2. Erweiterung" - Behandlung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung und Beschluss über die Durchführung der förmlichen Beteiligung

Sachverhalt:

Im Zeitraum vom 31.05.2021 bis einschließlich 04.07.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen werden wie folgt beurteilt:

Auswertung der Stellungnahmen zu dem Vorentwurf i. d. F. vom 22.04.2021

A. Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde/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. Wasserwirtschaftsamt
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Sachgebiet Straßenbau
11. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
12. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q - Bauleitplanung, München
14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgebäude Aschaffenburg
15. Bayer. Bauernverband
16. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg
17. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
18. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe
19. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
20. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund

1. Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde/Kreisbaumeisterin, Fachtechnische Stellungnahme

24.06.21

Grundsätzlich besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes aus städtebaulicher Sicht Einvernehmen. Der Geltungsbereich deckt sich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Baustrukturen:

Leider konnte der Markt sich trotz aller Appelle an ein Umdenken „Weg von den Einfamilienhäusern – hin zu mehr verdichtetem Wohnraum“ nicht dazu durchringen, die Ideen bezüglich neuer

Anhang 3

Seite 1 von 13

Wohnformen umzusetzen. Mit einer etwas dichteren und flächensparenden Baustruktur, z.B. mit Kettenhäusern, die ebenfalls Gartenanteile und nicht einsehbare Freiflächen gewähren, könnten wesentlich mehr Gebäude errichtet und der Gedanke des Flächensparens zukunftsweisend aufgegriffen werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan ist schlüssig. Die Aussagen zum Bedarf sind nachvollziehbar dargestellt.

Festsetzungen zur Wandhöhe und Geländeänderungen:

Bei der Festsetzung der Wandhöhen ist es sinnvoll, auch Aussagen bei Doppelhäusern zu treffen. Wie sind hier die Geländeänderungen geplant, wenn unterschiedliche Bautiefen und Gebäudehöhen aneinanderstoßen?

Pflanzgebote und Freiflächengestaltungsplan:

Wie ist der Vollzug der Pflanzgebote und die Anlage der privaten Pflanzstreifen geplant? Wer macht hier ggf. eine Kontrolle? Das Beifügen des Freiflächengestaltungsplans zu den Bauantragsunterlagen ist lediglich als Hinweis, nicht aber als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Vollzug ist mehr als schwierig.

Straßenbäume:

Entlang der Erschließungsstraßen wäre eine konsequente Durchgrünung mit hochstämmigen Laubbäumen für das Klima und die siedlungsinterne Ökologie von Vorteil. Gibt es hierzu Überlegungen?

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Baustrukturen:

Die Anregung zur Planung eines Wohngebietes mit höherer Dichte ist nachvollziehbar, da eine Einfamilienhaussiedlung in Bezug auf das Flächensparen kontraproduktiv ist.

Wie auch in den beiden zuvor erschlossenen Baugebietsabschnitten „Am Keilrain“ besteht die Nachfrage nach dem freistehenden Einfamilienhaus. Alternative Haus- bzw. Wohnformen in verdichteter Bauweise entsprechen offensichtlich nicht der gewünschten Gestaltung der „Lebensräume“.

Wandhöhe und Geländeänderungen:

Doppelhaushälften sind in Bezug auf Bauflucht, Wandhöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten. Somit sind u.a. keine größeren Geländeänderungen notwendig. Hierzu wird eine bauordnungsrechtliche Festsetzung aufgenommen.

Pflanzgebote und Freiflächengestaltungsplan:

Es wird vorgeschlagen, im Rahmen der textlichen Festsetzungen den „Freiflächengestaltungsplan“ unter der Rubrik „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zu ergänzen.

Die Einbindung eines jeden Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist ebenso wichtig wie das Ziel, für die dort lebenden Menschen eine Umgebung mit hohem Wohnwert zu schaffen.

Freiflächen tragen zur Verbesserung der (Klein)Klimas und der Luft bei, sichern einen ausgeglichenen Wasserhaushalt und stellen einen wirksamen Filter zum Schutz des Bodens dar. Die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes soll diese Ziele gewährleisten.

Die Pflanzgebote für Bäume Sträucher und sonstige Pflanzungen betreffen öffentliche Grünstreifen.

Straßenbäume:

Vor dem Hintergrund einer klimagerechten Baugebietsentwicklung ist die Erschließungsplanung bezüglich der Standorte für Straßenbäume zu prüfen.

2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde,
Fachtechnische Stellungnahme

10.06.21

Eine Ortseinsicht wurde am 08.06.2021 vorgenommen.

Es handelt sich um Grünland / extensive Wiesen an einem Südosthang und einem kleinen Gehölzbereich im Norden (Holunder, Eichen u.a.)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,17 ha.

Der Kompensationsfaktor beträgt bei extensiv genutztem Grünland 0.8.

Die Einbindung des Baugebietes in Natur und Landschaft erfolgt mit einem 8 m breiten Grüngürtel aus Baum- und Strauchgruppen. Hier sind die Wiesenflächen zu streichen.
Die Fl.Nr. 3586 mit ihrem Gehölzbestand ist zu erhalten und sollte aus dem Plangebiet gestrichen werden.

Auf die Eingrünung der Bauplätze ist Wert zu legen (Gebot Hausbaum o.ä.). Im westlichen Baugebiet sind die Häuser recht groß und die Außen- bzw. Grünflächen sehr gering. Ansonsten ist dieser Passus als Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen zu streichen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

Gehölzbestand:

Die Gehölzstruktur aus Bäumen und Sträuchern auf dem Flurstück 3586 und teilweise auch auf 3587 liegt außerhalb der Bauflächen. Um dieses Grünelement planungsrechtlich gesichert zu erhalten und weiterzuentwickeln, wird hierfür eine Erhaltungsbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Zudem ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten die Erhaltung des Gehölzbestandes erforderlich, da sich hier ein Lebensraum der Zauneidechse befindet.

Kompensation:

Der Eingriffsbereich umfasst eine Fläche von 10.090 m². Bei einem Kompensationsfaktor von 0,8 ergibt sich ein Kompensationsumfang 8.072 m².

Zum Ausgleich des Eingriffs sind folgende Flächen und Maßnahmen vorgesehen:

-Innerhalb des Plangebietes

8 Meter breiter Grüngürtel aus Baum- und Strauchgruppen mit Einzelbäumen

Die Fläche von 1326 m² wird zur Hälfte als Ausgleichsfläche anerkannt, daraus ergibt sich eine anrechenbare Fläche von 663 m² (A6).

-Außerhalb des Plangebietes

Als Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 5915/1 zugeordnet.

Vorgesehen ist die Entwicklung des noch nicht mit Ausgleichsmaßnahmen belegten

Grundstücksanteils - der mäßig intensiv genutztes Grünland darstellt – zu einem extensiven, artenreichen Grünland.

Hausbaum:

Um die Bepflanzung der privaten Grundstücke zu intensivieren und die ökologische Wirkung zu steigern, sollte die Anzahl der Hausbäume in Abhängigkeit der Grundstücksgröße auf je 250 m² (anstelle bisher 500 m²) angefangene Grundstückfläche erhöht werden.

3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde,
Fachtechnische Stellungnahme

15.06.21

Beurteilung:

Aus der Berechnung der Beurteilungspegel nach DIN 18005 bezogen auf die südlich verlaufende Staatsstraße 2305, in der Begründung des Bebauungsplanes, ist zu entnehmen, dass im Planbereich die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden.

In den Hinweisen des Bebauungsplanes sind die Orientierungswerte nach DIN 18005 aufgenommen. Außerdem wird auf mögliche Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft hingewiesen.

Fazit:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf voraussichtlich keine Einwände.

Für eine endgültige Bewertung ist der Umweltbericht, der auf mögliche schädliche Umwelteinwirkungen eingeht, notwendig.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Der Umweltbericht wird im nachfolgenden Verfahrensschritt vorgelegt.

4. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde,

23.06.21

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Kreisheimatpflegers bestehen keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

5. Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz,

Es liegt keine Äußerung vor.

6. Landratsamt, Regionaler Planungsverband, Region 1

23.06.21

Regionalplanerische Stellungnahme

Innenentwicklung

Gemäß der Ziele 3.2 LEP (Innen- vor Außenentwicklung) und 3.1.2-02 RP1 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen; die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Über das Luftbild im Bayern Atlas sind noch zahlreiche unbebaute Grundstücke im Markt Schöllkrippen erkennbar - allein im Ortsteil Schnepfenbach rund 50 Baulücken, darunter viele im Bereich des BP Kestäcker-Geubelsäcker. Der vorliegenden Bauleitplanung fehlen insbesondere zu vorhandenen Flächenreserven (Baulücken und Leerstände) nähere Angaben. Laut der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, die Anfang 2020 allen Gemeinden zur Verfügung gestellt wurde, sind zur nachvollziehbaren Darlegung des Bedarfs insbesondere Angaben zur Struktur der Gemeinde, zu bestehenden Flächenpotenzialen und dem tatsächlichen Siedlungsflächenbedarf erforderlich. Der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich aus der Subtraktion der vorhandenen Flächenpotenziale von dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf. Die Planunterlagen sollten demnach ergänzt werden.

Der Markt Schöllkrippen legt in der Begründung zur im Betreff genannten Planung dar, dass bereits verschiedene Maßnahmen zur Aktivierung von Baulücken unternommen werden (Immobilienbörse, Eigentümeransprache, etc.). Diese Initiativen sind zu begrüßen und sollten im Hinblick auf die noch vorhandenen Reserveflächen verstärkt weitergeführt werden (vgl. Begründung zu LEP 3.2). Zudem empfehlen wir zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale ein kommunales Flächenmanagement. Das Landesamt für Umwelt stellt dazu kostenfrei ein Programm zur Verfügung, mit dessen Hilfe das Flächenmanagement deutlich erleichtert wird. Diese Flächenmanagement-Datenbank kann unter folgender Adresse bezogen werden:

<https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm>.

Im Ergebnis soll die Siedlungstätigkeit im Verdichtungsraum Aschaffenburg zwar bevorzugt in den zentralen Orten erfolgen, und eine Ausweisung im Grundzentrum Schöllkrippen könnte diesen regionalplanerischen Belang unterstützen (Z 3.1.1 -04 RP1) - aufgrund der unzureichenden Bedarfsdarlegung ist jedoch eine abschließende Bewertung des Bauleitplanentwurfs aus raumordnerischer Sicht noch nicht möglich. Eine diesbezügliche Stellungnahme bleibt daher vorbehalten.

Der Bedarf sollte entsprechend der Auslegungshilfe konkreter begründet werden. Erst dann kann festgestellt werden, ob im Hinblick auf die vorgenannten raumordnerischen Vorgaben keine Einwendungen gegen die Planung bestehen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Der Bedarf an neuen Siedlungsflächen lässt sich an der sehr großen Nachfrage nach Baugrundstücken erkennen. Für den vorliegenden Erweiterungsabschnitt 2 gibt es bereits 45 Interessenten. In dem Gebiet der 1. Erweiterung lagen zuletzt 103 Bewerbungen vor. Die erschlossenen Baugrundstücke werden derzeit sehr zügig bebaut.

Flächenpotenziale – Baulücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und im Ortsbereich - werden in einem Baulückenkataster geführt und aktualisiert. Die Gemeinde versucht über die verschiedenen Bausteine der Aktivierungsstrategie, die Eigentümer und Eigentümerinnen von Baulücken und Leerständen für deren Weiterentwicklung zu motivieren. Jedoch ist die Mitwirkungs-

und Verkaufsbereitschaft nicht ausreichend zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum - beispielsweise eine Rückmeldung bei der letzten Eigentümerabfrage. Innerhalb der Gemeinde sind keine besseren Standortalternativen erkennbar, um den steigenden Wohnbedarf der Gemeinde zu decken. In der Begründung werden die Ausführungen zum Bedarf neuer Siedlungsflächen für Wohnen ergänzt.

7. Landratsamt, Feuerwehr/Katastrophenschutz,

15.06.21

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zu machen.

Bei den bauleitplanerischen Überlegungen bestehen bezüglich des Brandschutzes bei dem vorliegenden B-Plan keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte bei der Bebauung 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 den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet gewährleisten.

Die Ausrüstung und Organisation der gemeindlichen Feuerwehr ist für die vorhandene und zukünftig geplante Bebauung mit nachfolgender Einschränkung ausreichend.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 kann der 2. Rettungsweg mittels der bei der Feuerwehr vorhandenen tragbaren Leiter (4-tlg. Steckleiter) im Regelfall sichergestellt werden, wenn Zugänge zu den Aufstellflächen für diese Leitern an den notwendigen Anleiterstellen vorhanden sind und die Rettungshöhe 8 m nicht übersteigt.

Bei anderen Gebäuden mit Rettungshöhen über 8 m, außer bei Hochhäusern, kann der 2. Rettungsweg nur mittels der bei der Feuerwehr Schöllkrippen vorhandenen Drehleiter sichergestellt werden. Hierzu wären dann ggf. auch entsprechende Zufahrten mit Aufstellflächen ggf. auch auf dem jeweiligen Grundstück für den Einsatz einer Drehleiter notwendig oder der 2. Rettungsweg ist für diese Gebäudehöhen baulich sicherzustellen.

Bei Gebäuden oder Betrieben besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen (Sonderbauten), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob die Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr erfolgen kann oder ob der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen ist.

Die Zufahrtstraßen zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 t ausgelegt sein.

Die Zufahrtsstraßen müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

In Abständen von höchstens 100 m muss im Straßenverlauf mindestens eine ausreichende Bewegungsfläche für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges vorhanden sein.

Bewegungsflächen sind ausreichend lange und breite Abstellflächen für ein, in einen Einsatz eingebundenes Löschfahrzeug. Eine Bewegungsfläche sollte in einem max. Abstand von 50 m von den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten zur Verfügung stehen.

Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken und Tore usw. im Zuge von Feuerwehrezufahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die sich mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223, durch ein Feuerweherschloss nach DIN 14925 oder mittels landkreisgleicher Feuerweherschließung, insbesondere bei Ausfall der Elektroversorgung öffnen lassen. Die Ausführung ist mit der örtlich zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Bewegungsflächen sind ausreichend lange und breite Abstellflächen für ein in einen Einsatz eingebundenes Löschfahrzeug. Eine Bewegungsfläche hat eine Länge von 12 m und eine Breite von 7

m und sollte in einem max. Abstand von 50 m von den jeweiligen Schutzobjekten zur Verfügung stehen.

Grundstücken bzw.

Damit soll bei den Gebäuden sichergestellt sein, dass mit einem Löschfahrzeug mindestens bis 50 m zu den Schutzobjekten heranzufahren ist.

Die Löschwasserversorgung ist für das Baugebiet frühzeitig und sorgfältig zu planen.

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit bei Neuausweisung oder bei Änderung eines Bebauungsgebietes ein Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (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. Dem Markt Schöllkrippen wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Dabei beschränkt sich die Verpflichtung des Marktes nicht auf die Bereitstellung des sog. Grundschutzes im Sinn dieser technischen Regel. Er hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete 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.

Bei der Planung und Ausführung der Trinkwasserversorgungsanlage sind für eine Nutzung auch als Löschwasser die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere sind dies die Arbeitsblätter

W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

W 331 Hydrantenrichtlinie

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

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

Für das Baugebiet (WA) ist die gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge erforderlich. Diese Löschwassermenge ist nach der baulichen Nutzung über einen Zeitraum von 2 Stunden über notwendige Löschwasserversorgungsanlagen durch den Markt Schöllkrippen als gemeindliche Pflichtaufgabe zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der Einstufung als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,8 ist eine Löschwassermenge von mind. 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

Eine gesicherte Trinkwasserversorgung sagt noch nichts über eine gesicherte Löschwasserversorgung aus. Die öffentliche Trinkwasserversorgung orientiert sich nicht immer am tatsächlichen Löschwasserbedarf. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz ausreichend sichergestellt werden oder orientiert sich die Trinkwasserversorgung am tatsächlichen Trinkwasserbedarf, dann können alternativ zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung auch Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter oder Saugstellen an offenen Gewässern zur Deckung des Löschwasserbedarfes im Baugebiet eingeplant werden. Der Deckungsbereich eines solchen Behälters oder einer Saugstelle hat einen Radius von max. 200 bis 300 m.

Saugstellen müssen für die Feuerwehr geeignet sein. Sie müssen ganzjährig eine ausreichende Löschwassermenge liefern, immer eine ausreichende Wassertiefe von mind. 50 cm aufweisen und mit Feuerwehrfahrzeugen direkt zu erreichen sein. Bei der Zufahrt zu und der Bewegungsfläche direkt an der Saugstelle sind für die Feuerwehr mind. die Forderungen aus der DIN 14 090 zu beachten.

Löschwasserteiche müssen der DIN 14210, Löschwasserbrunnen der DIN 14220 und Löschwasserbehälter der DIN 14 230 entsprechen.

Im Baugebiet sind in ausreichender Zahl genormte Hydranten zur Wasserentnahme durch die Feuerwehr vorzusehen. Hydranten sind für einen schnellen Feuerwehreinsatz im Straßenverlauf in einem Abstand von 80 bis 100 m einzubauen.

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

Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 oder 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite DN 80 eingebaut werden.

Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten sollte 1/3 zu 2/3 sein.

Die vorhandenen Sirenenanlagen zur Alarmierung der Feuerwehr und zur Warnung der Bevölkerung sind für das neue Baugebiet ggf. zu erweitern, wenn die bisherige Beschallung dafür nicht ausreichend ist.

Bei der Anordnung von Gebäuden ist zu beachten, dass bei einer vorhandenen Freileitung die Abstände zu Bauten und eines bei der notwendigen Brandbekämpfung tätigen Feuerwehrmannes auch bei max. Ausschwingung der Leitung noch den VDE-Vorschriften entsprechen müssen. Vom Betreiber der Freileitung ist eine Stellungnahme hierzu anzufordern.

Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung der genannten Punkte.

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

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

Die erforderliche Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) über zwei Stunden ist sicherzustellen. Die erforderliche Anzahl der Hydranten an geeigneten Standorten und die Dimension zur Wasserentnahme sind bei der Planung zur Erweiterung der Wasserleitung zu berücksichtigen.

8. Landratsamt, Gesundheitsamt,

eingegangen 10.06.21

Von Seiten des Gesundheitsamtes kann dem Bebauungs- und Grünordnungsplan derzeit nicht zugestimmt werden, solange die Wasserversorgung des Marktes Schöllkrippen als nicht gesichert angesehen werden muss (Sanierungsbedarf innerhalb der Wasserversorgung, Brunnen wird überfördert, Grundbedarf nicht gedeckt, Zeitstrahl liegt nicht vor).

Für Rückfragen steht Herr M. Geißler jederzeit zur Verfügung.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Am 17.01.2022 fand eine Besprechung zur Trinkwasserversorgung statt. Dabei wurden folgende Maßnahmen zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung thematisiert:

- Sanierung Rohwasserbehälter Schöllkrippen (2022)
- Ausbau „Aschaffenburg Straße“ (2022-2025)
- Ausbau „Raingartenstraße“ (2023-2025)
- Leitungsbau „Laudenbacher Straße“ (2022)
- Zustandserfassung der Ortskanäle (2022-2023)
- Ultraschalldurchflusssysteme, Datenlogger.

Zudem haben sich fünf Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen zu einer Wasserbetriebsgemeinschaft zusammengeschlossen. Zur Trinkwassergewinnung sind Versuchsbohrungen und die Erschließung von Tiefbrunnen geplant.

Durch die Rücknahme des Baugebietes „Blinder Grund“ (Beschluss vom 28.06.2021) wird die Situation der Trinkwasserversorgung nicht zusätzlich verschärft.

Alle Maßnahmen befinden sich bereits in Planung und sind im Haushalt des Marktes Schöllkrippen konkret veranschlagt.

Aus fachlicher Sicht sind folgende Anmerkungen veranlasst:

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung der Gemeinde ist nach wie vor nicht gesichert. Die genehmigten Entnahmemengen werden überschritten. Zusätzliche Wasserfassungen wurden bisher nicht erschlossen.

Abwasserbeseitigung/Mischwasserbehandlung:

Das Gebiet ist im Kanalisationsentwurf von 1976 des Ingenieurbüros Richard Breitenbach enthalten. Derzeit liegt dem Wasserwirtschaftsamt eine Überrechnung des Gesamtspeichervolumens vom April 2012 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 oberliegender Entlastung „FK 61 Langenborn“.

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden bzw. geplanten Kanäle ist sicherzustellen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Wasserversorgung:

Am 17.01.2022 fand eine Besprechung zur Trinkwasserversorgung statt. Dabei wurden folgende Maßnahmen zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung thematisiert:

- Sanierung Rohwasserbehälter Schöllkrippen (2022)
- Ausbau „Aschaffenburg Straße“ (2022-2025)
- Ausbau „Raingartenstraße“ (2023-2025)
- Leitungsbau „Laudenbacher Straße“ (2022)
- Zustandserfassung der Ortskanäle (2022-2023)
- Ultraschalldurchflusssysteme, Datenlogger

Zudem haben sich fünf Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen zu einer Wasserbetriebsgemeinschaft zusammengeschlossen. Zur Trinkwassergewinnung sind Versuchsbohrungen und die Erschließung von Tiefbrunnen geplant.

Durch die Rücknahme des Baugebietes „Blinder Grund“ (Beschluss vom 28.06.2021) wird die Situation der Trinkwasserversorgung nicht zusätzlich verschärft.

Alle Maßnahmen befinden sich bereits in Planung und sind im Haushalt des Marktes Schöllkrippen konkret veranschlagt.

Abwasserbeseitigung/Mischwasserbehandlung:

Das gegenständliche Erweiterungsgebiet wurde bereits in der Konzeption zu dem Bauabschnitt „Am Keilrain 1. Erweiterung“ berücksichtigt. Die wasserrechtliche Genehmigung für die 2. Erweiterung des Baugebietes „Am Keilrain“ ist mit Bescheid (82.3-641-1-01/2019) vom 22.07.2020 (Wasserrechtsverfahren im Zuge der 1. Erweiterung) abgedeckt.

1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der 2. Erweiterung des Wohngebietes von Süden über die Anbindung an die Laudenbacher Straße (Staatsstraße 2305) im Bereich des 1. Erweiterungsabschnittes des Baugebietes und von Westen durch das Wohngebiet „Am Keilrain“ und über die Straße „Im Bangert“.

2. Schallschutz

Im Hinblick auf die vorhandenen Immissionen, die von der Staatsstraße 2305 auf das künftige Wohngebiet einwirken, wurde die Verkehrslärmschutzberechnung mit der Verkehrsbelastung aus dem Jahr 2015 durchgeführt und auf das Prognosejahr 2030 ausgelegt.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

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.“

Nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird um Überlassung einer genehmigten Fassung sowie dem dazugehörigen Aufstellungsbeschluss gebeten.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.
Der Passus zum Schallschutz ist unter der Rubrik „Hinweise“ enthalten.

11. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Landesplanerische Stellungnahme

23.06.21

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

Innenentwicklung

Gemäß der Ziele 3.2 LEP (Innen- vor Außenentwicklung) und 3.1.2-02 RP1 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen; die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Über das Luftbild im Bayern Atlas sind noch zahlreiche unbebaute Grundstücke im Markt Schöllkrippen erkennbar - allein im Ortsteil Schnepfenbach rund 50 Baulücken, darunter viele im Bereich des BP Kestäcker-Geubelsäcker. Der vorliegenden Bauleitplanung fehlen insbesondere zu vorhandenen Flächenreserven (Baulücken und Leerstände) nähere Angaben. Laut der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, die Anfang 2020 allen Gemeinden zur Verfügung gestellt wurde, sind zur nachvollziehbaren Darlegung des Bedarfs insbesondere Angaben zur Struktur der Gemeinde, zu bestehenden Flächenpotenzialen und dem tatsächlichen Siedlungsflächenbedarf erforderlich. Der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich aus der Subtraktion der vorhandenen Flächenpotenziale von dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf. Die Planunterlagen sollten demnach ergänzt werden.

Der Markt Schöllkrippen legt in der Begründung zur im Betreff genannten Planung dar, dass bereits verschiedene Maßnahmen zur Aktivierung von Baulücken unternommen werden (Immobilienbörse, Eigentümeransprache, etc.). Diese Initiativen sind zu begrüßen und sollten im Hinblick auf die noch vorhandenen Reserveflächen verstärkt weitergeführt werden (vgl. Begründung zu LEP 3.2). Zudem empfehlen wir zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale ein kommunales Flächenmanagement. Das Landesamt für Umwelt stellt dazu kostenfrei ein Programm zur Verfügung, mit dessen Hilfe das Flächenmanagement deutlich erleichtert wird. Diese Flächenmanagement-Datenbank kann unter folgender Adresse bezogen werden:

<https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm>.

Im Ergebnis soll die Siedlungstätigkeit im Verdichtungsraum Aschaffenburg zwar bevorzugt in den zentralen Orten erfolgen, und eine Ausweisung im Grundzentrum Schöllkrippen könnte diesen regionalplanerischen Belang unterstützen (Z 3.1.1 -04 RP1) - aufgrund der unzureichenden Bedarfsdarlegung ist jedoch eine abschließende Bewertung des Bauleitplanentwurfs aus raumordnerischer Sicht noch nicht möglich. Eine diesbezügliche Stellungnahme bleibt daher vorbehalten.

Der Bedarf sollte entsprechend der Auslegungshilfe konkreter begründet werden. Erst dann kann festgestellt werden, ob im Hinblick auf die vorgenannten raumordnerischen Vorgaben keine Einwendungen gegen die Planung bestehen. Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der

Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

Der Bedarf an neuen Siedlungsflächen lässt sich an der sehr großen Nachfrage nach Baugrundstücken erkennen. Für den vorliegenden Erweiterungsabschnitt 2 gibt es bereits 45 Interessenten. In dem Gebiet der 1. Erweiterung lagen zuletzt 103 Bewerbungen vor. Die erschlossenen Baugrundstücke werden derzeit sehr zügig bebaut.

Flächenpotenziale – Baulücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und im Ortsbereich - werden in einem Baulückenkataster geführt und aktualisiert. Die Gemeinde versucht über die verschiedenen Bausteine der Aktivierungsstrategie, die Eigentümer und Eigentümerinnen von Baulücken und Leerständen für deren Weiterentwicklung zu motivieren. Jedoch ist die Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft nicht ausreichend zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum - beispielsweise eine Rückmeldung bei der letzten Eigentümerabfrage.

Innerhalb der Gemeinde sind keine besseren Standortalternativen erkennbar, um den steigenden Wohnbedarf der Gemeinde zu decken.

In der Begründung werden die Ausführungen zum Bedarf neuer Siedlungsflächen für Wohnen ergänzt.

12. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern,

25.06.21

Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken wahrzunehmenden Aufgaben berührt. Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. BQ – Bauleitplanung

Es liegt keine Äußerung vor.

14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt,

09.06.21

Das Amt hat zu der Maßnahme am 25.10.2017 und am 11.07.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahmen sind weiterhin gültig.

Insbesondere werden die Bedenken zu den externen Ausgleichsmaßnahmen auf der Fl.Nr. 5915/1, Gemarkung Schöllkrippen, aufrecht gehalten (siehe Stellungnahme vom 11.07.2018).

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

Die angeführten Stellungnahmen erfolgten im Rahmen der Behördenbeteiligung zu dem Bebauungsplan „Am Keilrain – 1. Erweiterung“.

Für die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 5915/1 werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landschaftsarchitekten geeignete Maßnahmen festgelegt.

15. Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken,

28.06.21

Der Aufstellung der Bauleitplanung wird grundsätzlich zugestimmt.

Dennoch erlauben wir uns nachfolgende Anmerkungen und bitten um Berücksichtigung.

Im Plangebiet bewirtschaftet ein landwirtschaftlicher Betrieb seine Ackerlandflächen, wobei dort Maßnahmen wie Gülle- und Kompostdüngung sowie Pflanzenschutzspritzungen erfolgen. Hierdurch kommt es zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch die Gülle- und Kompostdüngung, so dass hier Konfliktsituationen zu dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer Fläche von ca. 0,80 ha entstehen könnten.

Zur Verhinderung solcher möglichen Konfliktsituationen regen wir an, prophylaktisch und rein deklaratorisch im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass die landwirtschaftlichen Tätigkeiten den

Schutz des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums nach Art. 14 Grundgesetz (GG) genießen und entsprechende Arbeiten aufgrund des Bestandsschutzes daher hinzunehmen sind. Hinsichtlich der Planung wäre es wünschenswert, wenn unser für Schöllkrippen zuständige Ortsobmann, Herr Stefan Weidenweber, frühzeitig Informationen zur Planung bekäme, um somit auch zeitnah eventuelle landwirtschaftliche Betroffenheit – soweit sich solche durch die Bauleitplanung ergeben, eruieren und im Zuge der Stellungnahme diese vorgetragen werden können.

In Bezug auf Ausgleichsflächen sollten diese bestehenden Bestandsflächen nicht getrennt oder verkleinert werden. Insoweit wäre noch einmal der eigentumsrechtliche Bestandsschutz nach Art. 14 GG anzusprechen.

Wir bitten um entsprechende Beachtung.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Für die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 5915/1 werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landschaftsarchitekten geeignete Maßnahmen festgelegt.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung zu Immissionen in dem Wohnbaugebiet führen kann.

16. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg,

Es liegt keine Äußerung vor.

17. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld,

02.06.21

Gegen den vorliegenden Entwurf des oben genannten Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Keilrain – 2. Erweiterung“ bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Für die Erschließung des Baugebietes „Am Keilrain 2. Erweiterung“ wurden bereits Kabel und Rohre zur Stromversorgung und auch für eine mögliche Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage verlegt.

Diese tangieren den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Keilrain 2. Erweiterung“.

Unter Punkt 6.2 der Begründung wird innerhalb des öffentlichen Grünstreifens auf die Fläche für eine Trafostation hingewiesen. Diese ist von Seiten des Unternehmens fest eingeplant. Standort ist auf der Fl.Nr. 3601/ 4 zur Grenze der Flurnummer 3601/ 5 (Bauplatz Hausnummer 2). Auf das Beifügen von Plankopien wurde verzichtet.

Detailliertere Pläne können onlinenach einmaliger Anmeldung, selbstständig heruntergeladen werden unter nachfolgendem Link:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werden.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

Das Unternehmen wird auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Bauleitplänen beteiligt, da sich insbesondere im Ausübungsbereich von Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

18. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe,

02.06.21

Es bestehen keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

19. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg,

17.06.21

Am Rande des Planbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb wird darum gebeten, die Belange der Telekom wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringungen der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Hierzu wird eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>) angeboten. Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse <mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de> bzw. über Fax: 0391/580213737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Der Telekom ist zum Zwecke der Koordinierung rechtzeitig mitzuteilen, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

20. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund,

02.06.21

Seitens des ZAK bestehen keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

B. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Es liegen keine Äußerungen zur Planung vor.

Beschluss:

1. Den Beurteilungen zu den Stellungnahmen durch das Bauatelier Richter/Schäffner wird vollumfänglich zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Planentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in Zusammenarbeit mit dem Bauatelier Richter/Schäffner entsprechend anzupassen und die weiteren Verfahrensschritte, insbesondere die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, vorzubereiten.
3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	2
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 29.03.22



Steigerwald



Zeichenerklärung

Fläche (m2)	Zielbiotoptyp
1.671	Erhalt Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten
263	Gehölzpflanzung mit autochthonen Heistern und Sträuchern Pflanzraster 1,5 x 1,5 m
6.152	Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland 3-jährige Aushagerung mit Nachsaat Regiosaatgut "Grundmischung" auf ca. 25% der Fläche zur Herstellung/Entwicklung einer 1- bis 2-schürigen Glatthaferwiese mit wechselnden Altgrasstreifen auf 10 - 20 % der Fläche Anpflanzen Obstbaum-Hochstämme Stammumfang 12-14 cm im Raster 12 x 12 m
11.356	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland Herstellungsprozess und Pflege wie Streuobstbestände
413	Erhaltung mäßig artenreicher Saum und Staudenfluren Mahd alle 2 Jahre, wechselnd 50% der Fläche in Abschnitten von ca. 50 m Länge
2.419	Artenreicher Saum und Staudenfluren Herstellung wie Streuobstwiese, Ansaat Regiosaatgut "Feldrain und Saum" Mahd alle 2 Jahre, wechselnd 50% der Fläche in Abschnitten von ca. 50 m Länge
6	Rad- und Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt (mit wasserundurchlässiger Beton-, Asphalt- oder Pflasterdecke)
24	Grünwege- und Wege mit offenem Boden, bewachsen (Grünwege)
22.304	Summe
2.743	Bestandsfläche, keine Maßnahme mit Aufwertung
Markante Einzelbäume	
	Einzelbaum, Eiche, Bestand erhalten
	Einzelbaum, Eiche, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, Anpflanzung
	Einzelbaum, Apfel, Bestand erhalten
	Obstbaum-Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, Anpflanzung
	Greifvogel-Sitzstange

Markt Schöllkrippen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Marktgemeinderates Schöllkrippen am 11.07.2022

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 3

Bebauungsplan "Am Keilrain - 2. Erweiterung" - Behandlung der Stellungnahmen aus förmlicher Beteiligung und ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Im Zeitraum vom 13.05.2022 bis einschließlich 15.06.2022 wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen werden wie folgt beurteilt:

Auswertung der Stellungnahmen zu dem Vorentwurf i. d. F. vom 02.05.2022

A. Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde/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. Wasserwirtschaftsamt
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Sachgebiet Straßenbau
11. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
12. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q - Bauleitplanung, München
14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgebäude Aschaffenburg
15. Bayer. Bauernverband
16. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg
17. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
18. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe
19. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
20. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund

- 1. Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde/Kreisbaumeisterin,**
Fachtechnische Stellungnahme

17.05.2022

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.05.2022 werden aus städtebaulicher Sicht keine weiteren Hinweise und Anregungen vorgetragen. Die vorliegende Planung wird zur Kenntnis genommen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde,
Fachtechnische Stellungnahme

07.06.2022

Die vorgelegte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von der Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH (PGNU) (29.10.2021) und das Ausgleichsflächenkonzept vom Landschaftsarchitekt Streck (25.04.2022) ist sehr gut abgearbeitet worden und wird befürwortet.

Aus Sicht des Naturschutzes werden folgende Anregungen gegeben:

1. Die Maßnahmen zur Vermeidung (s. Pkt 8.1 saP) V1 – V4 sind entsprechend umzusetzen.
2. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan ist unter den Festsetzungen zur Grünordnung bei der CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) noch die konkrete Bestimmung: Ersatzlebensraum Feldlerche zu ergänzen.
3. Die weiteren Maßnahmen zum Artenschutz wie Sitzstangen und Lesesteinhaufen sind auch zeitnah auszuführen.
4. Die Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (A5 und A6) und deren Umsetzung sind durch eine ökologische Baubegleitung von einer qualifizierten Person zu betreuen, zu überwachen und zu dokumentieren.
Diese Person ist der unteren Naturschutzbehörde noch zu benennen als Ansprechpartner.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Die angeführten Punkte zur Umsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Artenschutz sind zu beachten. Die Kontrolle der festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist bereits in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung enthalten.

3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde,
Fachtechnische Stellungnahme

19.05.2022

Immissionsschutzfachliche Beurteilung:

Aus der Berechnung der Beurteilungspegel nach DIN 18005 bezogen auf die südlich verlaufende Staatsstraße 2305, in der Begründung des Bebauungsplanes, ist zu entnehmen, dass im Planbereich die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden. In den Hinweisen des Bebauungsplanes sind die Orientierungswerte nach Din 18005 aufgenommen. Außerdem wird auf mögliche Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft hingewiesen. Laut Umweltbericht wird es zu keinen unzulässigen Emissionen kommen.

Fazit:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

4. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde,

09.06.2022

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Kreisheimatpflegers bestehen keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

5. Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz,

Es liegt keine Stellungnahme vor.

6. Landratsamt, Regionaler Planungsverband, Region 1

01.06.2022

Anhang 5

Seite 2 von 9

Regionalplanerische Stellungnahme

Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art.3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB):

Die Planunterlagen wurden in der Begründung bezüglich des Bedarfsnachweises erweitert. Folgendes wird positiv bewertet:

1. Die Fläche ist bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan vorgesehen.
2. Der aktuelle Demographie-Spiegel sagt ein Bevölkerungswachstum von 4,4 % bis zum Jahr 2033 voraus (allerdings v.a. Zuwachs bei der Altersgruppe 65-Jahre und mehr).
3. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre wird dargelegt; hierbei ist ein stetiges Wachstum zu verzeichnen (2017: 4.205 EW; 2021: 4.322 EW).
4. Die Aktivitäten zur Beförderung der Innenentwicklung werden umfassend aufgelistet.
5. Bauverpflichtungen sind vorgesehen.
6. Die Siedlungsdichte ist akzeptabel.
7. Ein neues Gewerbegebiet wird als Treiber für weitere Arbeitsplätze und damit für weitere Zuzüge / weiteren Wohnraumbedarf angeführt.

Vor diesem Hintergrund erhebt der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Einwände mehr gegen die Planung. Jedenfalls für zukünftige Planungen, möglichst auch in die aktuelle Begründung, sollten zahlenmäßige Angaben zu den Innenentwicklungspotenzialen dargelegt werden, die dem Baulückenkataster des Marktes Schöllkrippen entnommen werden können.

Die demographische Entwicklung und Zusammensetzung der Altersstruktur des Marktes Schöllkrippen deuten darauf hin, dass bei der Schaffung neuen Baulands v.a. auch seniorengerechte Wohnformen mitzudenken wären. Im Demographie-Spiegel wird eine fortschreitende Alterung und ein weitgehender Rückgang der jüngeren Bevölkerungsgruppen unter 65 Jahre vorausberechnet. Eine Konzeption auch für die zu erwartenden Bedürfnisse der älteren Bevölkerungsgruppen wäre zumindest zukünftig wünschenswert.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Künftige Planungen sollen Angaben zu Innenentwicklungspotenzialen enthalten und Konzepte für alternative Wohnformen im Hinblick auf die demographische Entwicklung und die zu erwartende Altersstruktur berücksichtigen.

7. Landratsamt, Feuerwehr/Katastrophenschutz,

09.05.2022

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes ergeben sich keine weiteren Hinweise. Die Stellungnahme vom 15.06.2021 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Das Schreiben vom 15.06.2021 wurde wie folgt beurteilt:

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Wohnbaugebietes sind die aufgeführten Anforderungen an die Zufahrtsstraßen zu berücksichtigen. Die Entfernungen der Grundstücke bzw. Schutzobjekte zu den öffentlichen Verkehrsflächen betragen jeweils weniger als 50 m und die erforderlichen Bewegungsflächen können im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung gestellt werden. Die erforderliche Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) über zwei Stunden ist sicherzustellen. Die erforderliche Anzahl der Hydranten an geeigneten Standorten und die Dimension zur Wasserentnahme sind bei der Planung zur Erweiterung der Wasserleitung zu berücksichtigen.

8. Landratsamt, Gesundheitsamt,

19.05.2022

Von Seiten des Gesundheitsamtes kann der Planung zugestimmt werden, solange die in der Begründung genannten Maßnahmen bezüglich der Wasserversorgung des Marktes Schöllkrippen umgesetzt werden.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Die geplanten Maßnahmen zur Sicherstellung der Wasserversorgung sind umzusetzen.

9. Wasserwirtschaftsamt,

13.06.2022

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind zum nun vorgelegten Bebauungsplan mit Stand vom 02.05.2022 nachfolgende Anmerkungen veranlasst.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Marktes Schöllkrippen ist derzeit nicht gesichert.

Die Gemeinde überschreitet die genehmigten Entnahmemengen. Alternative oder ergänzende Versorgungsmöglichkeiten wurden bisher nicht konkret festgelegt.

In der Wasserversorgungsbilanz Unterfranken, Entwicklungsprognose 2035, ist die Versorgungssicherheit des Marktes Schöllkrippen als stark eingeschränkt bewertet. Die derzeit noch festgesetzten Wasserschutzgebiete (WSG) der Gemeinde sind nach den heutigen Maßstäben als zu klein anzusehen, Die Ausweisung der erweiterten WSG sind noch nicht erfolgt.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

Im Rahmen eines Besprechungstermins am 17.01.2022 wurden gemeinsam mit dem Gesundheitsamt und dem Wasserwirtschaftsamt verschiedene Maßnahmen besprochen, welche die Wasserverluste im Gemeindegebiet verringern und somit zu einer deutlichen Entlastung der Trinkwasserversorgung führen werden.

Diese Maßnahmen wurden in einem Telefongespräch mit Herr Hofauer, WWA, am 24.06.2022 weitergehend erläutert.

Durch die vorgenommenen bzw. noch vorzunehmenden Maßnahmen sind die Trinkwasserverluste deutliche zu reduzieren (ca. 20 %), um eine Entlastung der Trinkwasserversorgung zu erreichen. Demnach ist die Umsetzung der Maßnahmen zwingende Voraussetzung für die Ausweisung des Neubaugebietes „Am Keilrain – 2. Erweiterung“ (vgl. Punkt 9, Stellungnahme Gesundheitsamt).

Zu den einzelnen Maßnahmen ist folgendes festzustellen:

1. Die Sanierung des Rohwasserbehälters Schöllkrippen befindet sich derzeit in Arbeit und soll voraussichtlich im August 2022 fertig gestellt werden.
2. Für den Ausbau der Aschaffener Straße (2022-2025) sind die Antragsunterlagen erstellt. Der Baubeginn ist für den Oktober 2022 geplant. Die Erneuerung der hier verlegten, knapp 100 Jahre alten Wasserleitungen wird zu einer deutlichen Reduzierung der Wasserverluste führen.
3. Bezüglich des Ausbaus „Raingartenstraße“ ist ein entsprechendes Bodengutachten erstellt worden. Nach Vorliegen der Ausführungsplanung kann auch hier eine Ausschreibung durchgeführt werden. Durch den Ausbau in den Jahren 2023 bis 2025 können die in der Raingartenstraße auftretenden Wasserrohrbrüche vermieden und die Wasserverluste reduziert werden.
4. Für den Leitungsbau in der Laudenbacher Straße sind bereits Angebote eingeholt worden. Durch einen Ringschluss sollen auch hier die Verluste reduziert werden.
5. Weiterhin findet derzeit bereits eine Befahrung der Ortskanäle statt. Durch eine detaillierte Zustandserfassung können so Schwachstellen identifiziert und behoben werden.
6. Zusätzlich wurde zwischenzeitlich bereits Ultraschalldurchflusssysteme und Datenlogger eingebaut, welche eine kontinuierliche Messung gewährleisten.

Weiterhin ist bezüglich der Trinkwasserversorgung folgendes anzumerken:

1. Für die Gründung eines Wasserzweckverbandes mit den Gemeinden Kleinkahl Sommerkahl, Westerngrund und Wiesen fand am 23.06.2022 ein „Kick-off-Termin“ statt. Ziel des Zweckverbandes ist es, die Trinkwasserversorgung und die personelle Zusammenarbeit voranzutreiben und zukunftsfähig zu sichern. Mit der Erstellung einer Konzeptstudie wurde das Büro Weber, Darmstadt, beauftragt.

2. Die Antragsunterlagen für die Wasserschutzgebiete im Höllenbach- und Laudensbachtal sowie die Entnahmeerlaubnis aus den Quellen wurde mit Schreiben vom 23.06.2022 beim Landratsamt Aschaffenburg eingereicht.

10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Sachgebiet Straßenbau,

17.05.2022

Nach Prüfung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Keilrain – 2. Erweiterung“ in der nun vorliegenden Fassung vom 02.05.222 und der dazugehörigen Begründung besteht grundsätzlich Einverständnis. Auf die in dem Schreiben vom 17.06.2021 (Az. S13-4622-0206) aufgeführten Ergänzung bzw. Hinweise wird jedoch nochmals verwiesen.

Nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird um Überlassung einer genehmigten Fassung sowie dem dazugehörigen Aufstellungsbeschluss gebeten.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Die zu ergänzende Formulierung zu den von der Staatsstraße auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen ist bereits unter der Rubrik „Hinweise“ enthalten.

11. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Landesplanerische Stellungnahme

31.05.2022

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

Die Planunterlagen wurden in der Begründung bezüglich des Bedarfsnachweises erweitert. Folgendes wird positiv bewertet:

1. Die Fläche ist bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan vorgesehen.
2. Der aktuelle Demographie-Spiegel sagt ein Bevölkerungswachstum von 4,4 % bis zum Jahr 2033 voraus (allerdings v.a. Zuwachs bei der Altersgruppe 65-Jahre und mehr).
3. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre wird dargelegt; hierbei ist ein stetiges Wachstum zu verzeichnen (2017: 4.205 EW; 2021: 4.322 EW).
4. Die Aktivitäten zur Beförderung der Innenentwicklung werden umfassend aufgelistet.
5. Bauverpflichtungen sind vorgesehen.
6. Die Siedlungsdichte ist akzeptabel.
7. Ein neues Gewerbegebiet wird als Treiber für weitere Arbeitsplätze und damit für weitere Zuzüge / weiteren Wohnraumbedarf angeführt.

Vor diesem Hintergrund erhebt die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Einwände mehr gegen die Planung.

Jedenfalls für zukünftige Planungen, möglichst auch in die aktuelle Begründung, sollten zahlenmäßige Angaben zu den Innenentwicklungspotenzialen dargelegt werden, die dem Baulückenkataster des Marktes Schöllkrippen entnommen werden können.

Die demographische Entwicklung und Zusammensetzung der Altersstruktur des Marktes Schöllkrippen deuten darauf hin, dass bei der Schaffung neuen Baulands v.a. auch seniorengerechte Wohnformen mitzudenken wären. Im Demographie-Spiegel wird eine fortschreitende Alterung und ein weitgehender Rückgang der jüngeren Bevölkerungsgruppen unter 65 Jahre vorausberechnet. Eine Konzeption auch für die zu erwartenden Bedürfnisse der älteren Bevölkerungsgruppen wäre zumindest zukünftig wünschenswert.

Nach Abschluss wird um die rechtskräftige Fassung des o.g. Bauleitplans mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse gebeten: poststelle@reg-ufr.bayern.de.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Künftige Planungen sollten Angaben zu Innenentwicklungspotenzialen enthalten und Konzepte für alternative Wohnformen im Hinblick auf die demographische Entwicklung und die zu erwartende Altersstruktur berücksichtigen.

12. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern,

04.06.2022

Der Hinweis auf einen möglichen Altbergbau ist in der Begründung enthalten. Weitere von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – wahrzunehmende Aufgaben werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. BQ – Bauleitplanung

Es liegt keine Stellungnahme vor.

14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt,

10.05.2022

Das Amt hat am 25.10.2017, am 11.07.2018 und am 07.06.2021 Stellung genommen.

Diese Stellungnahmen sind weiterhin gültig.

Insbesondere werden die Bedenken zu den externen Ausgleichmaßnahmen auf der Flur-nummer 5915/1 Gemarkung Schöllkrippen aufrechterhalten, die wir in der Stellungnahme vom 11.07.2018 geäußert haben.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

Die angeführten Stellungnahmen erfolgten im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan „Am Keilrain – 1. Erweiterung“ und zum Bebauungsplan „Am Keilrain – 2. Erweiterung“ – frühzeitige Behördenbeteiligung.

Gegenstand der Schreiben waren die Frage nach Beweidung und Bedenken gegen Streuobstwiesen. Das Flurstück Nr. 5915/1 wurde vom Büro Streck bereits in den Jahren 2016 – 2017 im Zuge einer Erhebung möglicher Flächen für ein Ökokonto untersucht und sowohl für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitung als auch nach der Bayerischen Kompensationsverordnung als geeignet eingestuft. Die Durchführung der Maßnahme ist grundsätzlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Ausgleichsmaßnahme beinhaltet die Umwandlung einer vorhandenen artenarmen Weide in eine artenreiche Glatthaferwiese.

Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und ergänzt. Der Großteil der Fläche wird als artenreiche, 1-bis 2-schürige Mähwiese hergestellt und gepflegt, davon die östliche Teilfläche als Streuobstwiese mit Obstbaum-Hochstämmen. Die beschriebenen Maßnahmen bewirken eine Verbesserung des Naturhaushaltes.

Eine Beweidung findet künftig nicht mehr statt. Die Pflege der Mähwiese und der Obstwiese übernimmt der Markt Schöllkrippen.

15. Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken,

07.06.2022

Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Bezüglich der landwirtschaftlichen Betroffenheit bei Ausgleichsflächen (Schreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, 28.06.2021) wird auf die städtebauliche Beurteilung der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Verteiler Nr. 14) verwiesen.

16. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg,

Es liegt keine Stellungnahme vor.

17. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld,

23.05.2022

Die Bayernwerk Netz GmbH bezieht sich auf ihre Stellungnahme vom 02. Juni 2021, welche ein Teil dieser erneuten Rückmeldung ist.

Die ursprünglich eingeplante neue Station wurde im Bereich des Bebauungsplans „Am Keilrain 1. Erweiterung“ bereits realisiert, daher ist hier keine weitere Station zur Versorgungssicherheit erforderlich.

Auf der ausgewiesenen Ausgleichsfläche A5 (Fl.Nr. 5915/ 1) befindet sich keine Versorgungsleitungen (Strom/ GAS bzw. Datenleitungen) des Unternehmens. Im benachbarten Feldweg ist eine aktive 20kV Mittelspannungskabelleitung und zwei Rohrleitungen DN 40 für Datenkabel verlegt.

Auf dem ausgewiesenen Blühstreifen mit der Flurnummer 2754 befinden sich derzeit keine Versorgungsleitungen des Unternehmens.

Zur Anbindung des geplanten Neubaugebietes mit den erforderlichen Versorgungsleitungen Strom, ist eine Verlängerung der bestehenden Hauptkabel über den Steinborn-weg und der Straße „Am Felsenkeller“ erforderlich.

Bei Bauarbeiten kann es zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen.

Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden sind, wird ausdrücklich auf das beiliegende Sicherheitsmerkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen hingewiesen. Diesem Schreiben sind keine Planunterlagen beigelegt.

Werden detailliertere Pläne benötigt, können diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig heruntergeladen werden unter nachfolgendem Link:

<https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>

Vor Beginn von Bauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitung ist eine Einweisung durch das Kundencenter Marktheidenfeld unter Telefon 09391 903 330 bzw. marktheidenfeld-service@bayernwerk.de, unbedingt erforderlich.

Für die mögliche Detailplanung zur erforderlichen Stromversorgung des Areals ist rechtzeitig mit Herrn Sebastian Bonfig unter 09391 903 177 bzw. sebastian.bonfig@bayernwerk.de Verbindung aufzunehmen. Er ist auch der Ansprechpartner, sofern die bestehende Straßenbeleuchtungsanlage ergänzt bzw. erneuert werden sollte.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

Die vorgesehene Trafostation im Bereich der öffentlichen Grünfläche am südwestlichen Rand des Plangebietes wird aus der Planung herausgenommen.

18. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe,

Es liegt keine Stellungnahme vor.

19. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg,

09.05.2022

Das Unternehmen verweist auf die Stellungnahme vom 17.06.2021, die unverändert weiter gilt.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Zum Verständnis wird das Schreiben vom 17.06.2021 hier nochmals eingefügt.

Am Rande des Planbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb wird darum gebeten, die Belange der Telekom wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringungen der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Hierzu wird eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>) angeboten. Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse <mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de> bzw. über Fax: 0391/580213737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Der Telekom ist zum Zwecke der Koordinierung rechtzeitig mitzuteilen, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Die aufgeführten Punkte sind zu beachten.

20. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund,

23.05.2022

Es bestehen keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

B. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Es liegen keine Äußerungen zur Planung vor.

Beschluss:

1. Den vorgetragenen Beurteilungen von Frau Richter wird vollumfänglich zugestimmt.

2. 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

Nach Auswertung der o. g. Stellungnahmen ist festzustellen, dass keine Änderung im Planentwurf vorzunehmen ist. **Insofern könnte nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.**

Beschluss:

1. Der Entwurf i. d. F. 02.05.2022 wird gebilligt.

2. **Der Marktgemeinderat Schöllkrippen beschließt** aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches – BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), in der derzeit geltenden Fassung, **den Bebauungsplan „Am Keilrain – 2. Erweiterung“**, i. d. F. vom 02.05.2022, bestehend aus Textteil, Planzeichnung und Begründung, **als Satzung**.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen. (§ 10 Abs. 3 Satz 1 und Satz 4 BauGB).

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

Abstimmung:

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

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 14.07.22



Steigerwald