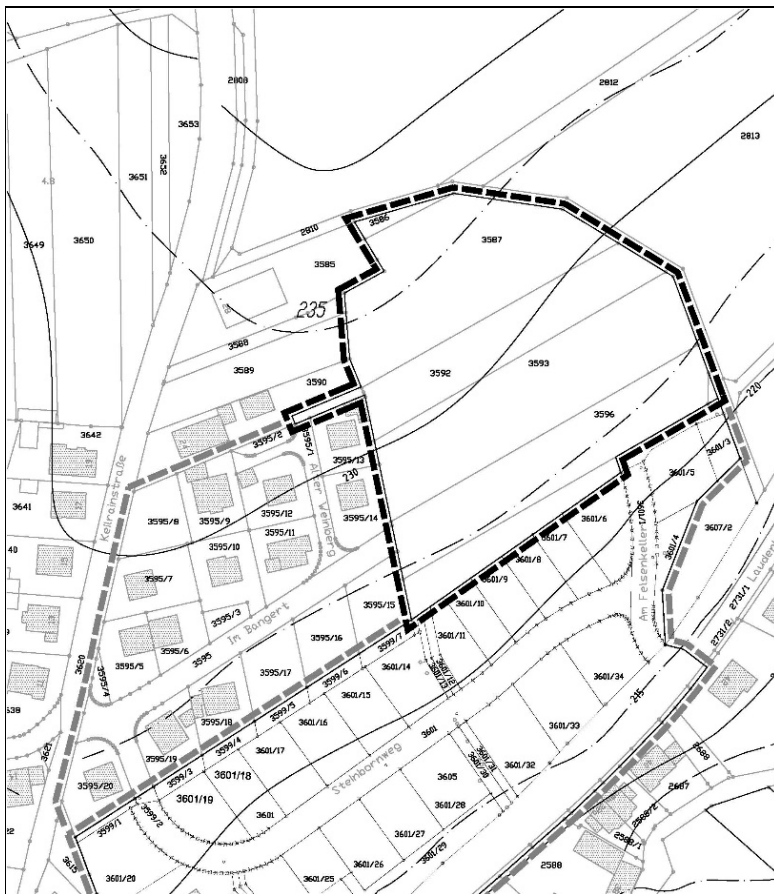


MARKT SCHÖLLKRIPPEN LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

AM KEILRAIN – 2. ERWEITERUNG

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

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.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung wurde der Artenschutz als für die Planung relevanter Teilaspekt vertieft untersucht.

2. Verfahrensablauf

Mit dem Aufstellungsbeschluss am 30.07.2019 nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde die Voraussetzung für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Keilrain – 2. Erweiterung“ zur Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes* geschaffen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Bürgerblatt der Gemeinde am 20.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 31.05.2021 bis 04.07.2021 durch Auslegung des Planentwurfes in der Fassung vom 22.04.2021 im Dienstgebäude der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen stattgefunden. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in der Sitzung des Marktgemeinderates am 28.03.2022 beschlussmäßig behandelt.

Die Äußerungen und Anregungen sind entsprechend der Beschlüsse in Form von grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen eingeflossen. Außerdem wurden die Ausgleichsmaßnahmen nach dem Ausgleichsflächenkonzept für das Flurstück Nr. 5915/1 des Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Klaus-Dieter Streck aufgenommen.

Der ergänzte Planentwurf in der Fassung vom 02.05.2022 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 13.05.2022 bis 15.06.2022 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Bürgerblatt am 05.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 09.05.2022 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.06.2022 gegeben.

Die Äußerungen und Hinweise der Behörden wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates am 11.07.2022 geprüft. Aufgrund der Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wurde die ursprünglich vorgesehene Trafostation aus der Planung herausgenommen.

In seiner Sitzung am 11.07.2022 wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Keilrain – 2. Erweiterung“ nach § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.05.2022 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt am 28.07.2022 in Kraft.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt worden sind und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Für die Umweltprüfung wurde ein gesonderter Artenschutzfachbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung; Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH – PGNU -, Frankfurt; 29.10.2021) erstellt, aus dem die artenschutzrechtlichen Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen worden sind.

Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen dargestellt.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ergeben sich für das Bebauungsplangebiet naturschutzrechtliche Auflagen, die in den Bebauungsplan integriert wurden. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind durchzuführen, um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

Maßnahmen zur Vermeidung:

- Erhalt der Zauneidechsen-Habitatfläche
- Errichtung temporärer Schutzzäune
- Bauzeitenbeschränkung bei der Gehölzrodung
- Vermeidung von Lichtimmissionen
- Maßnahmenempfehlungen zur Förderung der Biodiversität auf öffentlichen Flächen und privaten Grundstücken

Vorgezogene Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme):

- Ersatzlebensraum Feldlerche – Anlage von zwei Blühstreifen

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

Der Ausgleich erfolgt in geringem Umfang innerhalb des Plangebietes im Bereich der Eingrünungsmaßnahmen. Die anrechenbare Ausgleichfläche im Gebiet hat eine Fläche von 550 m².

Als externe Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan eine Teilfläche von 7.500 m² des Flurstücks 5915/1 (Gesamtgröße ca. 22.300 m²) zugeordnet.

Durch Ausgleichsmaßnahmen wird die vorhandene artenarme Weide in eine artenreiche Glatthaferwiese umgewandelt, 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.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter **Fläche**, **Boden** und **Wasser** entstehen durch die anlagenbedingte Gesamtversiegelung. Der Abfluss des Oberflächenwassers erhöht sich. Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wirken funktional ausgleichend durch die Wiederherstellung von Oberbodenschichten und den Schutz durch Dauervegetationsflächen.

Durch Eingrünungsmaßnahmen auf den umgebenden Flächen wird die **landschaftliche Einbindung** wiederhergestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der genannten Schutzgüter verbleiben.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

- Ergänzung der Ausführungen in der Begründung zum Bedarf neuer Siedlungsflächen
- Konkretisierung der Maßnahmen zur Sicherung der Trinkwasserversorgung und Reduzierung der Wasserverluste im Gemeindegebiet
- Eingriffsbewertung und –bilanzierung, Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen
- Textliche Festsetzungen zur ökologischen Baubegleitung bei Umsetzung der CEF-Maßnahme und Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes bei den Bauvorhaben
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Doppelhäusern und zur gärtnerischen Gestaltung von Freiflächen

Details über die Art und Weise der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können den Beschlüssen des Marktgemeinderates mit den zugrunde liegenden Abwägungen entnommen werden.

5. Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Planung betrifft eine Fläche in direktem Anschluss an bestehende Wohnbaugebiete, teilweise noch in der Bauphase. Die Baufläche entsteht in einer ortsverträglichen Größenordnung und stellt eine sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungsbereiches dar.

Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Anderweitige, besser geeignete und für die Gemeinde verfügbare Standortalternativen zur Ausweisung von Wohnbauflächen sind derzeit nicht erkennbar.

Ausgearbeitet:

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, 20.07.2022

Schöllkrippen,