

# MARKT SCHÖLLKRIPPEN

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

### BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

### AM KEILRAIN - 1. ERWEITERUNG

### BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

Buatelier

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

Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt

Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323

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

Stand: 11.05.2018

Fassung: Entwurf zur Offenlage

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

## **Verfahren**

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

## **Anlagen**

1. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung am 30.05.2017.
2. Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung am 12.12.2017
3. Ausgleichsmaßnahme Fl.Nr. 6915/1

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

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 15.12 2017, Bearbeitung: PGNU - Planungsgruppe Natur & Umwelt, Hamburger Allee 45, 60486 Frankfurt am Main

## BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

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

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

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

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

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

Statistik Ortsteil Schöllkrippen 2013 bis 2017

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. PLANGEBIET

### 2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

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

Die Gebietsgröße beträgt 2,1 ha.



Abbildung 1 Geltungsbereich (ohne Maßstab)

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

### 2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

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

Gehölzstrukturen befinden sich auf der Böschung entlang der Staatsstraße.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

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

Der Regionalplan Bayerischer Untermain weist die Marktgemeinde Schöllkrippen gemäß Ziel A V 2 als Unterzentrum aus.

Die geplante Siedlungsentwicklung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms mit der Weiterentwicklung einer bestehenden Siedlungsstruktur und Anbindung an den Baubestand sowie den Zielen des Regionalplanes Bayerischer Untermain mit der Stärkung der Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum (Ziel 3.3 LEP, Ziele 1.5, 2.1 und 2.2 B II des RP 1).

#### 3.2 Flächennutzungsplan

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

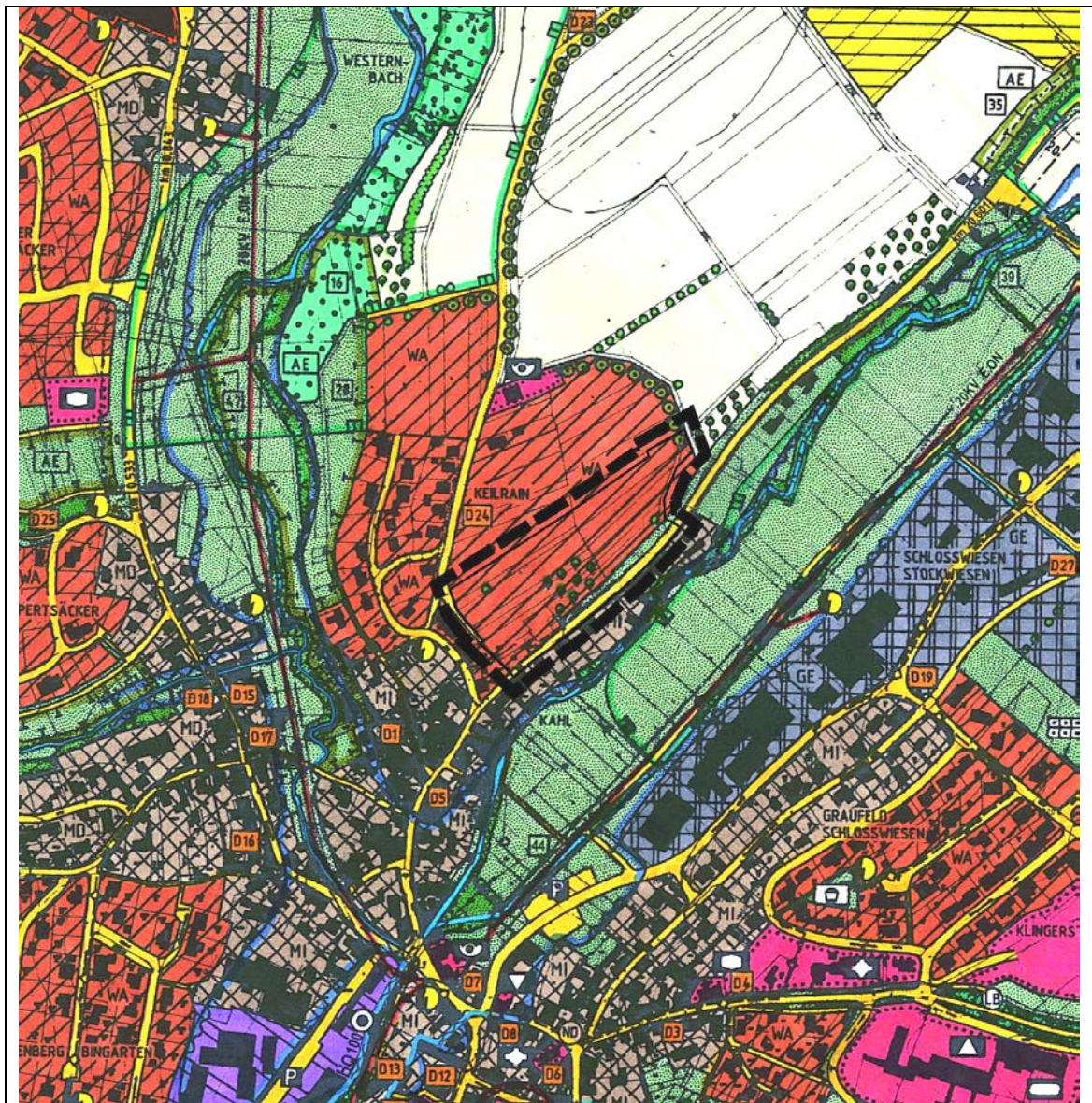


Abbildung 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

## **4. ENTWURFSPLANUNG**

### **4.1 Bebauung und Grünflächen**

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

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

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

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

### **4.2 Verkehrliche Erschließung**

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

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

## **5. FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT**

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

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

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

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

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

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



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

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

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

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

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

Die maximalen Wandhöhen für die Hanghäuser werden auf der Bergseite mit 4,50 m über Gelände bzw. Straße und auf der Talseite mit 7,50 m über Straße festgeschrieben.

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

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird bei der bergseitigen Bauzeile und auf der Talseite der talseitigen Bauzeile die natürliche Geländeoberfläche oder, sofern eine Abgrabung erfolgt, die durch Abgrabung (max. 1,20 m) entstehende Geländeoberfläche festgesetzt. Bei der talseitigen Bauzeile ist der untere Bezugspunkt die Unterkante des fertiggestellten Gehweges in der Mitte der bergseitigen Fassade.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

## **6. ERSCHLIESSUNG**

### **6.1 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

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

## 6.2 Ver- und Entsorgung

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

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

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

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

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

### **Elektrizität und Telekommunikation**

Versorgungsträger für die Stromversorgung ist die Bayernwerk Netz GmbH.

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

### **Abwasserbeseitigung**

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

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

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

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

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

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

### **Abfallentsorgung**

Zuständig für die Abfallentsorgung im Gemeindegebiet ist der Landkreis Aschaffenburg.

## **7. NATUR UND UMWELT**

### **7.1 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **7.2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

##### **Ausgleichsflächenbedarf**

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

##### **Eingriffsschwere:**

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

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

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

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grünland.

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

### **Eingriffsbereich:**

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

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

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

Erforderliche Ausgleichsfläche

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

### **Eingriffskompensation**

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

### **Interne Ausgleichsflächen**

Die internen Ausgleichsflächen bestehen aus vier Teilflächen.

### **Ausgleichsflächen A1, A2, A3 und A4**

Folgende Böschungsf lächen entlang der Staatsstraße werden zum Ausgleich herangezogen:

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

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

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

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

### **Externe Ausgleichsfläche A5**

Zum Ausgleich des ermittelten Defizits sieht die Marktgemeinde die Zuordnung einer Teilfläche der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 6915/1 vor. Das Flurstück liegt südlich der Laudenbacher Straße/St 2305 zwischen Schöllkrippen und Kleinkahl. Es handelt sich um eine 22.270 m<sup>2</sup> große Weide am Hang, die teilweise von Gehölzen, darunter verschiedenen Obstgehölze, eingerahmt ist. Der Gehölzstreifen im Norden der Fläche soll in Richtung Westen erweitert werden zur Anpflanzung weiterer Hecken und Feldgehölze. Im östlichen Bereich ist als Ausgleichsmaßnahme die Anlage einer größeren Streuobstwiese aus (Wild-)Obstbäumen vorgesehen.

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

Dem Bebauungsplan wird eine Ausgleichsfläche von 7.080 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Folgende Pflanzqualitäten sind einzuhalten:

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

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

Pflegemaßnahmen:

Die vorgesehenen Obstbaumpflanzungen sind durch fachgerechten Pflegeschnitt und sachkundige Pflege für mindestens 10 auf die Pflanzung folgende Jahre zu betreuen.

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen:

Ausgleichsflächen 1, 2, 3 und 4	670 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche 5	<u>7.080 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>7.750 m<sup>2</sup></b>

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

## 7.2.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP und Vorgaben

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

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

### **Gutachterliches Fazit**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### **Pflanzungen von Straßenbäumen**

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

#### **Hausbaum**

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

#### **Randeingrünung**

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

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

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

Zur Gestaltung der Fußwegverbindungen werden begleitende bepflanzte Grünstreifen angelegt.



### Erhaltung von Gehölzen

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

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

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

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

Am südlichen Rand des Baugebietes verläuft die Staatsstraße 2305.

Berechnung des Beurteilungspegels nach DIN 18005

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

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

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

Baugrenze 25 m zur Mitte der Laudенbacher Straße

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

Baugrenze 50 m zur Mitte der Laudенbacher Straße

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

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

tags 55 dB und nachts 45/40 dB

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

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

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 müssen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen mind. die in Tab. 7 des Teils 1 der DIN 4109 vom Juli 2016 für den betreffenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schlafräume sollten möglichst schallabgewandt orientiert werden. Dort wo dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Die schallgedämmten Lüftungen müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.

## **9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **Dachformen**

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

Die Dachneigung wird mit 30° bis 46° festgesetzt.

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

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

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

### **Dacheindeckung**

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

### **Einfriedungen**

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

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

### **Mobilfunkanlagen**

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

## 10. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält auch Hinweise auf:

- **Vorgeschlagene Standorte für die Wohngebäude und die Garagen**
- **Abstandsflächenregelung**  
Die Abstandsflächentiefen werden nach den Bestimmungen des Artikels 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) geregelt.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Maßgebend ist die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1**  
Allgemeines Wohngebiet – WA – tags 55 dB, nachts 45/40 dB.  
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- **Staatsstraße 2305**  
Auf die von der Staatsstraße 2305 auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere den Verkehrslärm, wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen (sowohl aktiver als auch passiver Lärmschutz) können gegenüber dem Straßenbaulastträger weder derzeit noch in Zukunft geltend gemacht werden.  
Es wird empfohlen, durch geeignete Grundrissgestaltung die ruhebedürftigen Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
- **Immissionen**  
An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es wird auf die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen (Lärm Staub, Geruch) hingewiesen.
- **Bodenfunde und Denkmalschutz**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) mit der Meldepflicht und dem Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern hingewiesen.
- **Bergbau**  
Bei Baugrunduntersuchung und Bauaushub ist ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen und bei auftretenden Hinweisen auf alten Bergbau ist das Bergamt Nordbayern zu informieren.
- **Böschungen**  
Böschung sind 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan angeführten Artenbeispielen zu bepflanzen.

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

## 11. NUTZUNG UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

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

## 12. UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

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

##### 1.1.1 Ziele der Planung

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

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

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

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

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

##### 1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Planes

Entsprechend des Planziels wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

##### 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

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

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

### **Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1) weist die Marktgemeinde Schöllkrippen gemäß Ziel A V 2 als Unterzentrum aus.

### **Flächennutzungsplan**

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

### **Denkmalschutz**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Umsetzung der Planung hat keine Auswirkungen auf das Klima.

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

## **1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

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

## 2. Auswirkungsprognose

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

**a. Schutzgüter Boden und Wasser**

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

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

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

- Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind den heimischen Landwirten zur Bodenverbesserung schlechter Äcker zur Verfügung zu stellen.

**b. Klima**

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

**c. Tiere und Lebensräume**

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

***Maßnahmen zur Vermeidung***

**Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit**

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

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

**Baumhöhlenkontrolle**

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

**Zeitraum Gebäudeabbruch**

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

**Umweltbaubegleitung (UBB)**

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

**Umsiedlung Zauneidechse (falls Vorkommen bestätigt)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **e. Mensch**

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

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

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

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

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

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

#### **Ausgleichsflächen A1, A2, A3 und A4**

Folgende Böschungflächen entlang der Staatsstraße werden zum Ausgleich herangezogen:

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

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

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

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

#### **Externe Ausgleichsfläche A5**

Zum Ausgleich des ermittelten Defizits sieht die Marktgemeinde die Zuordnung einer Teilfläche der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 6915/1 vor. Das Flurstück liegt südlich der Laudenbacher Straße/St 2305 zwischen Schöllkrippen und Kleinkahl. Es handelt sich um eine 22.270 m<sup>2</sup> große Weide am Hang, die teilweise von Gehölzen, darunter verschiedenen Obstgehölze, eingerahmt ist. Der Gehölzstreifen im Norden der Fläche soll in Richtung Westen erweitert werden zur Anpflanzung weiterer Hecken und Feldgehölze. Im östlichen Bereich ist als Ausgleichsmaßnahme die Anlage einer größeren Streuobstwiese aus (Wild-)Obstbäumen vorgesehen.

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

Dem Bebauungsplan wird eine Ausgleichsfläche von 7.080 m<sup>2</sup> zugeordnet.

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

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

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

#### **6. Methodik**

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

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

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

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

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

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

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

## **8. Zusammenfassung**

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

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

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

Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich notwendig. Vorgesehen sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie die Zuordnung einer Teilfläche der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Flurstücknummer 6915/1.

## **9. Quellenverzeichnis**

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

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

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

### 13. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

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

Ausgearbeitet:

Anerkannt,

Bauatelier

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

Aschaffenburg, 22.08.2017  
ergänzt, 11.05.2018

Schöllkrippen,