

MARKT SCHÖLLKRIPPEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

SCHLOSSWIESEN - STOCKWIESEN

1. ERWEITERUNG - GEWERBEGEBIET

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
NACH § 10 ABSATZ 4 BAUGESETZBUCH**

VORBEMERKUNG

Nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Die Marktgemeinde verfolgt das Ziel, den Gewerbestandort Schöllkrippen zu sichern und zu stärken zur Verbesserung der Versorgung mit wohnungsnahen Arbeitsplätzen.

Innerhalb bestehender und ausgewiesener Gewerbegebiete sind keine verfügbaren Flächen vorhanden.

Der Markt Schöllkrippen beabsichtigt nun die Mobilisierung des vorhandenen Flächenpotenzials im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Schlosswiesen-Stockwiesen“, um Gewerbeflächen bereitzustellen und somit Nachfragen nachkommen zu können.

Planziel des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes i. S. § 8 BauNVO.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Gesamtfläche von etwa 4,0 ha und befindet sich am Nordostrand von Schöllkrippen.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE IM BEBAUUNGSPLAN

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

2.1 Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft

Mit der Realisierung der Bebauung und der Anlage von Betriebs- und Erschließungsflächen tritt aufgrund der Flächenversiegelung eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser ein.

Die Zielgabe des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 Abs. 2 WHG) nach der Trennung von Niederschlags- und Schmutzwasser wird berücksichtigt durch die Konzeption zur Abwasserbeseitigung. Geplant ist die Ableitung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen des öffentlichen Bereiches sowie der Oberflächenwässer aus dem gewerblichen Bereich (Hof- und Dachflächen) in das Gewässer Mühlbach bzw. nachfolgend Kahl. Vor der Einleitung in das Gewässer erfolgt eine Abwasservorbehandlung mittels Sedimentationsstufe und eine Retentionsmaßnahme.

Zur Verringerung der Eingriffswirkungen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise zur Befestigung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise sowie zur Begrünung flach geneigter Dächer und Flachdächer.

Beeinträchtigungen klimatischer Funktionen sind nicht zu erwarten.

2.2 Biotische Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

Aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes sind aufgrund der intensiv genutzten Ackerflächen nur geringe bis mäßig hohe Eingriffswirkungen zu erwarten.

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

- Erhaltung des kompletten Gehölzbestandes im Eingriffsbereich
- Baufeldräumung bzw. Erschließung des Ackers in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.
- Anlage von Blühstreifen als Ersatz für den Verlust der Lebensstätten von Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel und Wiesenschafstelze.

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

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

Die bauliche Nutzung im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes führt zu einer Veränderung der Vegetation und des Landschaftsbildes.

Über die in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen und Eingrünungsmaßnahmen kann das Maß nachteiliger Wirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden.

2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Hinsichtlich des Umweltbelanges Mensch und Gesundheit beugt der Bebauungsplan bezüglich der südwestlich liegenden Wohnbauflächen „Graufeld-Schlosswiesen“ möglichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten durch die Wahrung eines Abstandes von rd. 190 m vor.

2.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Planungsbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter vorhanden.

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 25.04.2016 bis 27.05.2016 statt.

In der Zeit vom 13.03.2017 bis 18.04.2017 wurden die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und in der Zeit vom 17.07.2017 bis 31.07.2017 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

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

- Ausschluss von Einzelhandel zur Verhinderung einer raumbedeutsamen Agglomeration.
- Hinweis zur Erfordernis von öffentlichen und privaten Behandlungsanlagen vor Einleitung des Niederschlagswassers in das Gewässer.
- Hinweis auf die Erlaubnispflicht für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer, Antragsstellung durch den Markt Schöllkrippen. Nachweis der Einhaltung der Vorgaben aus der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Bemessung der privaten Behandlungsanlagen.
- Einhaltung der im Entnahmebescheid festgelegten Entnahmemengen und Durchführung von weiteren Untersuchungen zur Sicherstellung der Wasserversorgung bis Ende 2020.
- Hinweis auf Immissionen im Baugebiet durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung.
- Festsetzung von Baugenehmigungsverfahren für alle Bauvorhaben.

Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

- Der Hinweis, keine landwirtschaftlichen Flächen zu versiegeln bzw. durch Ausgleichsflächen zu überplanen.

Dieser Hinweis konnte im Verfahren nicht berücksichtigt werden, da einerseits kein alternativer Standort für das Gewerbegebiet existiert und andererseits die Eingriffe nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden können, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen in landwirtschaftlichen Flächen unvermeidbar sind.

- Erhöhung des Kompensationsfaktors von 0,5 auf 0,6 und Anerkennung des 20 m breiten Grünstreifens als Ausgleichsfläche lediglich hälftig.

In der Auseinandersetzung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange kommt die Marktgemeinde zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des Umfangs der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und der Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) ein Kompensationsfaktor von 0,5 sowie ein 15 m breiter Grünstreifen (anteilig der 20 m Gesamtbreite) in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

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

Die Erweiterungsfläche ist in dem wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ dargestellt und schließt an die bestehenden gewerblichen Bauflächen an. Es bieten sich für das Gebiet des Bebauungsplanes keine Alternativen an, die bei Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen gleichzeitig eine optimale Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ermöglichen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlosswiesen-Stockwiesen 1. Erweiterung - Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 05.09.2017 wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 05.09.2017 als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung gebilligt.

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

Aschaffenburg, 28.09.2017