

**MARKT SCHÖLLKRIPPEN**  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**AM KEILRAIN**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch

Ausgearbeitet:

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

Aschaffenburg, 30.07.2014

## **§ 10 ABSATZ 4 BAUGB**

Zusammenfassende Erklärung 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. Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplanes**

Das Plangebiet liegt an dem nordöstlichen Bebauungsrand des Marktes Schöllkrippen nordwestlich der Laudenbacher Straße/Staatsstraße 2305 und östlich der Keilrainstraße. Es grenzt im Westen und Norden an Wohnbebauung und im Osten und Süden an Grünland.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 3590/1, 3591, 3594, 3595, 3596/1 und 3598 und Teilflächen der Flurnummer 3621 und der Keilrainstraße Flurnummer 3620.

Der Planungsbereich ist ein Südhang und besteht überwiegend aus Grünland.

Die Gebietsgröße beträgt 10.807 m<sup>2</sup>.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Keilrain“ erfolgt, um eine angemessene bauliche Weiterentwicklung der Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan sieht vor, ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit 16 Bauplätzen zu errichten. Zur Erschließung ist eine Stichstraße von der Keilrainstraße vorgesehen.

Mit dem geplanten Baugebiet wird eine neue Wohnbaufläche an ein bestehendes Wohngebiet angegliedert. Damit können vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser genutzt und der Erschließungsaufwand gering gehalten werden.

Die Schaffung von Baugrundstücken, die im Eigentum des Marktes sind, und an Bauwillige vergeben werden können, ist ein Ziel der Planung.

### **2. Verfahrensablauf**

- I. 30.07.2013  
Beschluss über die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.
- II. 28.11.2013 bis 30.12.2013  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.
- III. 13.06.2014 bis 14.07.2014  
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.
- IV. 29.07.2014  
Satzungsbeschluss

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

#### a. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Für die Tierwelt werden als Ergebnis der saP folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen oder Schädigungen vorgenommen:

- Rodungszeitraum  
Baumfällungen und Gehölzrodungen sind ausschließlich in dem Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG  
Baumhöhlen sind vor der Rodung zu kontrollieren und zu verstopfen. Befinden sich Fledermäuse in einer Höhle, sind die Verstopfung und die Rodung zu verschieben, bis sie die Höhle verlassen haben.  
Im Geltungsbereich oder in der näheren Umgebung sind vier Fledermauskästen aufzuhängen.

#### b. Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff in Natur und Haushalt wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Mit der Entwicklung eines extensiven artenreichen Grünlandes, Anlage einer Vogelschutzhecke und einer Obstbaumreihe an dem Schmerhohleweg sowie der Pflanzung von Wildobstbaumgehölzen als Baumallee in Schnepfenbach ist der Ausgleichsbedarf von 5.190 m<sup>2</sup> erbracht.

- c. Die Grundflächenzahl wird auf 0,35 festgesetzt und somit der Versiegelungsgrad reduziert.
- d. Die Befestigung von Stellplatzflächen ist nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig (Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, lediglich befestigte Fahrspuren).
- e. Das Niederschlagswasser wird separat in einem Trennsystem erfasst und in die Kahl abgeleitet.

### **4. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

#### 4.1 Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der beinhaltenen Einwendungen gegen die verkehrliche sowie technische Erschließung über die Keilrainstraße und die geplante Ausgleichsfläche in Schnepfenbach mit der Pflanzung von Wildobstbäumen als Baumallee.

Da es sich bei dem Baugebiet „Am Keilrain“ um einen kleinen Teil des Baugebietes „Keilrain“ nach der Wohnbauflächenausweisung im Flächennutzungsplan handelt, wird die Anbindung an die Keilrainstraße beibehalten. Sämtliche Grundstücke werden an die Kanäle in den neuen Erschließungsstraßen bzw. über Stichkanäle (Flächen für Leitungsrechte) angeschlossen.

Die vorgeschlagene Alternative mit der Aufwertung der Erddeponie kann nicht als Ausgleichsfläche herangezogen werden, da diese Flächen bereits als Rekultivierungsmaßnahmen festgelegt sind.

- 4.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange  
Die Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen wurden in die Abwägungen des Marktgemeinderates einbezogen.  
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde hinsichtlich Abwasserbeseitigung und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen modifiziert bzw. ergänzt.

## 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die geplante Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt und schließt an die vorhandene Bebauung an. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde.  
Standortalternativen werden nicht betrachtet.

## 6. Satzungsbeschluss

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Keilrain“ wurde vom Marktgemeinderat am 29.07.2014 als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig.  
Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan beigelegt.

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)

Aschaffenburg, 30.07.2014