

**MARKT SCHÖLLKRIPPEN**  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

**NÖRDLICH DER STEINSTRASSE**  
TEILERSCHLIESSUNG HÖHENSTRASSE

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**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Steinstraße – Teilerschließung Höhenstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohnbaugebietes als organische Siedlungsentwicklung geschaffen.

Das geplante allgemeine Wohnbaugebiet mit sechs Baugrundstücken bildet den neuen Bebauungsrand zwischen dem Baubestand an der Höhenstraße im Norden und im Osten.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Gesamtfläche von 4.520 m<sup>2</sup>.

### **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**

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden und Wasser ist die Planung aufgrund der Flächenversiegelung durch die Anlage von Gebäuden und der Erschließungsstraße mit Eingriffswirkungen mittlerer Intensität verbunden.

Zur Verringerung der Wirkungen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Befestigung der Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise.

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:

- Baufeldräumung bzw. Erschließung des Ackers in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.
- Anlage eines Blühstreifens als Ersatz für den Verlust der Lebensstätten von Feldlerche, 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 wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Die Erweiterung des Wohngebietes 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 sind aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche mit sechs Baugrundstücken nur sehr geringe nachteilige Auswirkungen zu erwarten.

### **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 05.12.2016 bis 09.01.2017 statt.

In der Zeit vom 19.06.2017 bis 21.07.2017 wurden die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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

- Begründung des Bedarfs.
- 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 Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

**Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:**

- Der Anregung zur Erhöhung der Ausnutzung der Grundstücke wurde angesichts der Ortsrandlage und der Beeinträchtigung der Umweltbelange Boden und Wasser nicht entsprochen.
- Der Hinweis, keine landwirtschaftlichen Flächen zu versiegeln bzw. durch Ausgleichsflächen zu überplanen, konnte im Verfahren nicht berücksichtigt werden, da sich einerseits keine Alternative für eine Siedlungsentwicklung mit Anbindung an den Siedlungszusammenhang bietet und andererseits die Eingriffe nicht im Plangebiet kompensiert werden können, so dass eine externe Ausgleichsmaßnahme im Bereich landwirtschaftlicher Flächen unvermeidbar ist.

#### **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 „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt und schließt an die bestehende Wohnbauflächen 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 „Nördlich der Steinstraße – Teilerschließung Höhenstraße“ 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](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Aschaffenburg, 28.09.2017