

# GEMEINDE SCHÖLLKRIPPEN

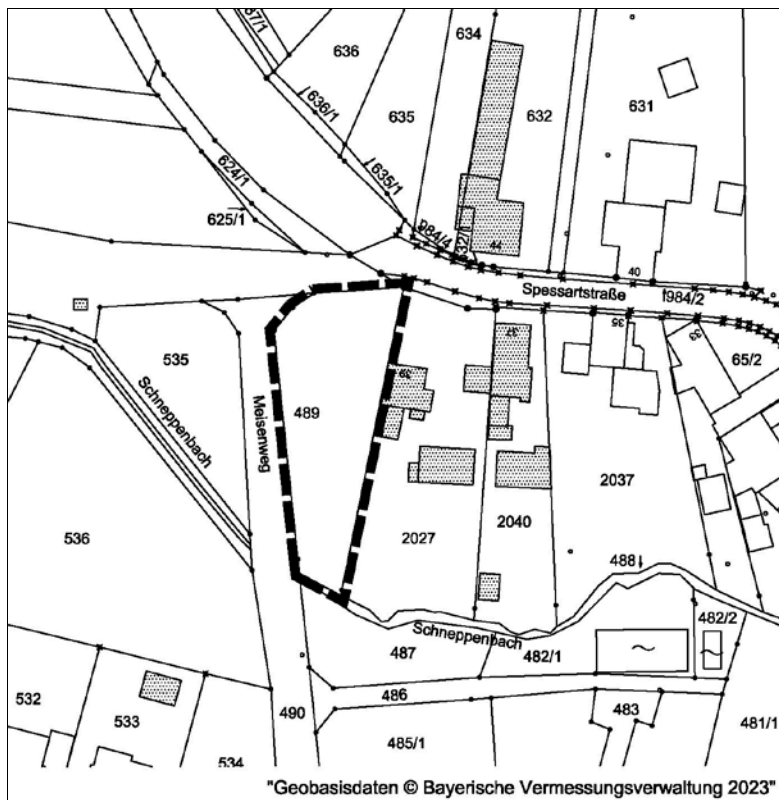
## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

### SPESSARTSTRASSE – Flur Nr. 489, Hofstädten

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch

## BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

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

Stand: 05.03.2024  
Fassung: Entwurf

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
<b>1. Anlass der Aufstellung der Satzung</b>	<b>3</b>
<b>2. Plangebiet</b>	<b>4</b>
2.1 Lage, Abgrenzung und örtliche Situation des Satzungsgebietes	
2.2 Fotodokumentation zum Bestand	
<b>3. Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung</b>	<b>6</b>
<b>4. Übergeordnete Planungsgrundlagen</b>	<b>7</b>
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	
Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)	
<b>5. Planungsrechte Festsetzungen zur Bebaubarkeit</b>	<b>8</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Überbaubare Grundstücksflächen	
<b>6. Erschließung</b>	<b>8</b>
6.1 Verkehrliche Erschließung	
6.2 Ver- und Entsorgung	
<b>7. Natur und Umwelt</b>	<b>9</b>
7.1 Grünfläche	
7.2 Pflanzgebot und Erhaltungsbindung für Bäume	
7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden- Natur und Landschaft	
7.3.1 Artenschutz	
7.3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
7.3.3 Boden- und Grundwasserschutz	
<b>8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>
<b>9. Hinweise</b>	<b>12</b>
<b>10. Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>11. Förmlicher Verfahrensablauf</b>	<b>14</b>
 <b>Anlagen:</b>	
<b>1</b> Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis einer Potenzialabschätzung („Mini-saP“), Artenschutzbericht vom 08.05.2023; Büro Trölenberg + Vogt, Lena Altert - B.Sc. Biologie/ M.Sc. Umweltwissenschaften, Aschaffenburg	
<b>2</b> Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Ausgleichsplanung, 05.07.2023; Büro Trölenberg + Vogt, Lena Altert	

## 1. ANLASS DER AUFSTELLUNG DER SATZUNG

Für das Grundstück Flur Nr. 489, Gemarkung Hofstädten, Spessartstraße wurde mit Datum vom 02.08.2021 ein Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus eingereicht.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.09.2021 dem Antrag zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben in Aussicht gestellt.

Im Rahmen dieser Bauvoranfrage sollte die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks mit einem Einfamilienhaus geprüft werden.

Mit Schreiben vom 02.12.2021 und Vorbescheid vom 30.01.2022 teilte das Landratsamt Aschaffenburg den Antragstellern mit, dass eine Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Neubau Einfamilienhaus“ nicht in Aussicht gestellt werden kann. Als Begründung wurde angeführt, dass sich das Grundstück nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde i.S.v. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) befindet. Der Flächennutzungsplan stellt die betroffene Fläche als Dorfgebiet dar. Faktisch ist jedoch das Flurstück und die als Wiese genutzte Fläche dem Außenbereich zuzuordnen. Der westlich angrenzende Landschaftsraum erstreckt sich bis zu dem Wohngebäude Spessartstraße 39. Mit dem südlich verlaufenden Schnuppenbach und den beidseitigen Vegetationsbeständen ist ein schützenswerter und landschaftlich bedeutsamer Raum vorhanden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 35 Abs. 2 BauGB. Hiernach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben würde den Bebauungszusammenhang erweitern und den Ortsrand nach Westen verschieben. Die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert würden dadurch beeinträchtigt. Somit liegt nach Beurteilung des Landratsamtes eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange i.S.d. § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB vor. Aus städtebaulicher und naturschutzrechtlicher Sicht ist das Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig. Eine Baugenehmigung kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.

Der Markt Schöllkrippen beabsichtigt durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung/Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, den Innenbereich und Außenbereich verbindlich voneinander zu trennen. Mit der Einbeziehungssatzung kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind.

Mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hat der Markt Schöllkrippen die planerische Absicht zur baulichen Entwicklung der Fläche dokumentiert.

Bereits am 31.07.1968 wurde durch Vorbescheid vom Landratsamt Alzenau die Genehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage in Aussicht gestellt.

Um die planungsrechtliche Situation zu regeln und für eine lokale Baulandbereitstellung zu sorgen, hat der Marktgemeinderat Schöllkrippen am 30.05.2022 den Beschluss zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Flur Nr. 489 gefasst.

## 2. PLANGEBIET

### 2.1 Lage, Abgrenzung und örtliche Situation des Satzungsgebietes

Der Bereich der Einbeziehungssatzung betrifft das Flurstück 489, Gemarkung Hofstäden. Das bisher unbebaute Grundstück liegt am westlichen Ortsausgang an der nördlich verlaufenden Spessartstraße/Staatsstraße 2306. Es grenzt im Osten an das bestehende Dorfgebiet, im Norden und Westen an den Wirtschaftsweg/Meisenweg mit anschließendem Grünland. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft der Schnepfenbach.

Das Grundstück ist größtenteils durch eine mäßig artenreiche Wiese geprägt. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze befinden sich Obstbäume. Im Süden säumen Ufergehölze den Schnepfenbach.

Das Grundstück fällt zum Schnepfenbach ab. Das Satzungsgebiet hat eine Größe von 1.278 m<sup>2</sup>.

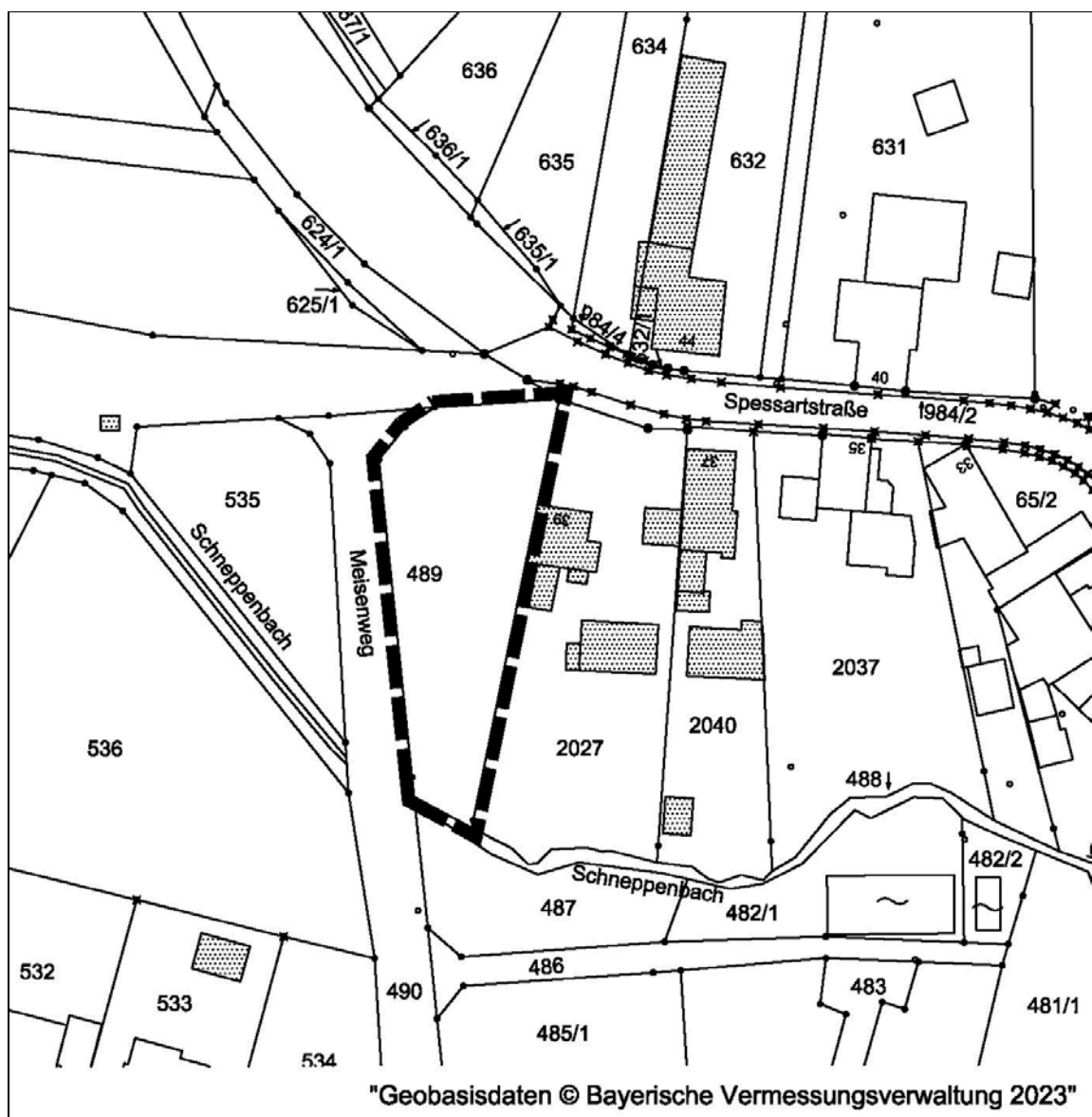


Abb. 1

Geltungsbereich (unmaßstäblich)

## 2.2 Fotodokumentation zum Bestand



Blickrichtung von Norden nach Süden über das Grundstück



Blickrichtung von Süden nach Norden über das Grundstück

### 3. VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DER SATZUNG

Mit der „Einbeziehungssatzung“ (Ergänzungssatzung) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird es der Gemeinde ermöglicht, einzelne Außenbereichsflächen unter bestimmten Voraussetzungen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) zuzuordnen und somit einen Anspruch auf eine bauliche Nutzung zu erreichen.

Die einbezogene Fläche muss durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Aus dem angrenzenden Innenbereich können die Zulassungskriterien für die einzubeziehende Außenbereichsfläche entnommen werden.

Das Grundstück Flur Nr. 489 schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Bebauung an der Spessartstraße besteht aus Wohngebäuden, teilweise befinden sich noch landwirtschaftlich genutzte Gebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Die städtebauliche Situation ist insgesamt so, dass sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs die Prägung der bisher unbebauten Außenbereichsfläche nach Art und Maß ergibt.

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind materielle Voraussetzungen zu beachten.

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.  
Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) nach § 1 Abs. 2 Nr. 5 i.V.m. § 5 BauNVO unterstützt die in § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB genannte Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Gemeinde hat durch die Darstellung aufgezeigt, dass an dieser Stelle eine bauliche Nutzung beabsichtigt ist.  
Mit der Einbeziehung der Außenbereichsfläche mittels Einbeziehungssatzung in den Innenbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung geschaffen werden. Das Grundstück Flur Nr. 489 schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.  
Mit der Bebauung wird der Siedlungsrand städtebaulich verträglich abgerundet.
- Keine Zulassung von UVP- pflichtigen Verfahren.  
Durch die Einbeziehungssatzung „Spessartstraße – Flur Nr. 489, Hofstädten“ wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit unterliegen.  
Als Kompensation für den Eingriff werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.
- Es liegen keine Erkenntnisse und Hinweise für eine *Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter* (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete – FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) vor.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren wird von folgenden Vorschriften abgesehen:

- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB
- Monitoring nach § 4c BauGB.



## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)

Der Markt Schöllkrippen liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.6.2023) und Regionalplan Bayerischer Untermain (RP1, Stand 25.08.2020) im Verdichtungsraum. Im Regionalplan ist Schöllkrippen als Grundzentrum festgelegt.

Folgendes Ziel (Z) zur Siedlungsstruktur aus dem LEP ist maßgebend:

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Regionalplan bestätigt die Aussagen zur Siedlungspolitik und die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms mit dem Ziel 3.1.2-02 (Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung):

- Neue Bauflächen sollen regelmäßig nur im Anschluss an geschlossene Siedlungsgebiete ausgewiesen werden und sich im Maßstab und in der räumlichen Ordnung an die bereits bestehende Besiedlung anpassen. Dies gilt insbesondere für den Vorderen Spessart.

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan einschließlich der nachfolgenden Änderungen ist der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Ausgenommen hiervon ist der ca. 10 m breite Grünstreifen am Schnepfenbach.

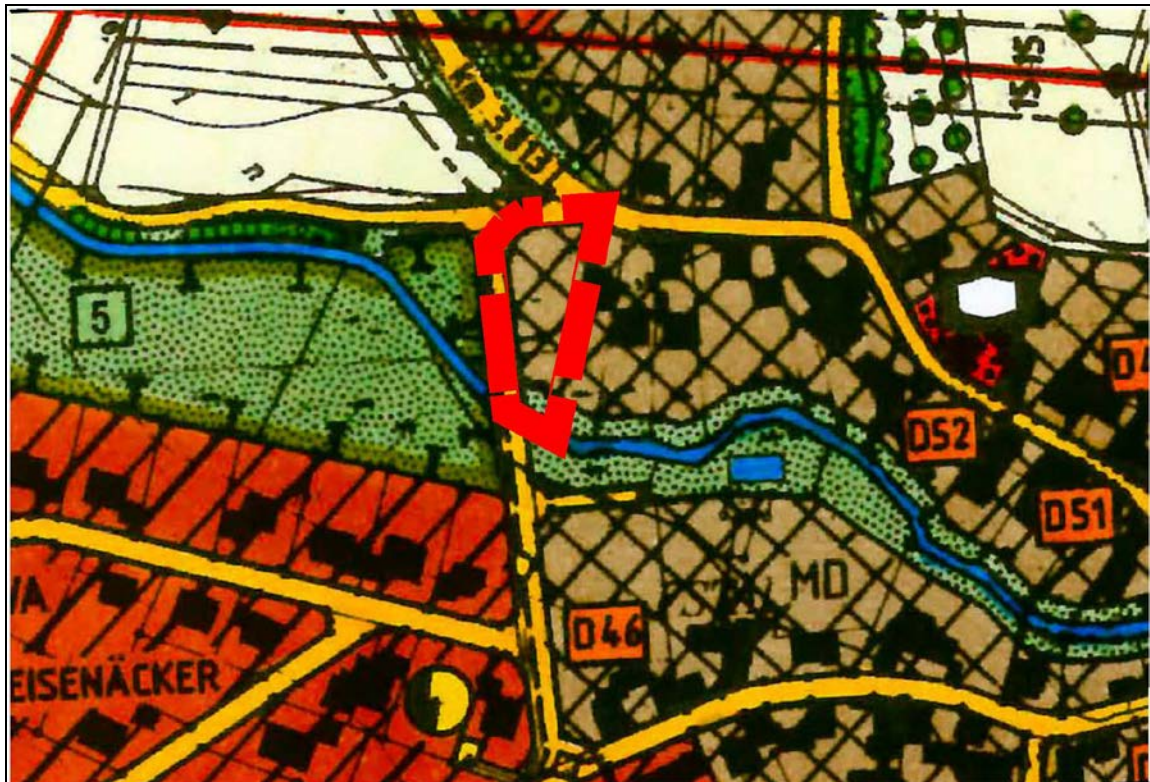


Abb. 2

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)  
mit Geltungsbereich der Satzung

## **5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Dorfgebiet – MD –**

(§ 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und § 5 BauNVO)

Ausgehend von der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der Anknüpfung an die bestehende Nutzungsstruktur wird ein **Dorfgebiet** (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

### **5.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen definiert. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **6. ERSCHLIESSUNG**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Spessartstraße/St 2306 bzw. von der öffentlichen Wegefläche.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der neuen Baufläche mit Wasser, Strom und Telekommunikationslinien sowie die Abwasserbeseitigung sind über das Herstellen neuer Anschlüsse an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

#### **Abwasser**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Im Bereich des geplanten Vorhabens verläuft in der Spessartstraße ein Schmutzwasserkanal DN 250 und ein Regenwasserkanal DN 300.

Der Markt Schöllkrippen ist Mitglied im Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund.

#### **Trinkwasser- und Löschwasserversorgung**

Eine Wasserleitung liegt in der Spessartstraße.

Für die bauliche Nutzung ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens zwei Stunden erforderlich.

#### **Elektrizität und Telekommunikation**

Versorgungsträger für die Stromversorgung ist die Bayernwerk Netz GmbH. Betreiber der bestehenden Telekommunikationslinien im öffentlichen Bereich ist die Deutsche Telekom Technik GmbH.

#### **Abfallentsorgung**

Zuständig für die Abfallentsorgung im Gemeindegebiet ist der Landkreis Aschaffenburg.



## **7. NATUR UND UMWELT**

### **7.1 Grünfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf das unerlässliche Maß zu beschränken.

Das Eingriffsgebiet beschränkt sich auf die nördliche Teilfläche. Zur Sicherstellung des Eingriffs auf das notwendige Maß ist der südliche Grundstücksanteil als private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung zur Nutzung erfolgt teilweise in Überlagerung durch die Festsetzung als Ausgleichsfläche. Dieser Pufferstreifen als allgemeine Biotopschutzmaßnahme – Erhalt des Biotopkomplex aus Fließgewässer und Ufergehölzen – dient der Sicherung des Fließgewässer-Ökosystems.

### **7.2 Pflanzgebot und Erhaltungsbindung für Bäume**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Obstbäume an der nordwestlichen Grundstücksgrenze sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen.

Innerhalb der festgelegten Ausgleichsfläche sind vier hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB)

#### **7.3.1 Artenschutz**

Für das Flurstück 489 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis einer Potenzialabschätzung („Mini-saP“) durch das Büro Trölenberg + Vogt, Grünwaldstraße 3, 63739 Aschaffenburg durchgeführt.

Zu prüfen war, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, dem Vorhaben entgegenstehen.

Auf der Basis der Geländeuntersuchung im April 2023 zur Erfassung der Lebensraumstrukturen prüferelevanter Arten – Fledermäuse, Vögel, Reptilien (Zauneidechse) und Amphibien – und der erfolgten Artnachweise (Zufallsbeobachtungen) wurde das Grundstück gesamtheitlich wie folgt beurteilt (Auszug aus der saP):

*Das von der Gemeinde Schöllkrippen zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ausgewählte Flurstück 489 am Rand der bestehenden Bebauung von Hofstädten verfügt über strukturell geeignete Lebensräume für Vögel und Fledermäuse. Im südlichen Bereich des Flurstücks und auf angrenzenden Flurstücken ist weiterhin ein Vorkommen von Amphibien nicht auszuschließen.*

*Bei Vollzug der Einbeziehungssatzung sowie einer vrsl. anschließend beabsichtigten ortstypischen Bebauungsplanung, wird keine Tierart des Anhang IV der FFH-RL oder des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie gefährdet, sofern die in diesem Gutachten benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.*

*Die Einschlägigkeit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird mit Einhaltung der Artenschutzmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Demnach sind auch Auswirkungen auf die Erhaltungszustände im Wirkraum des Flurstücks vorkommender Arten nicht zu erwarten. Aus gutachterlicher Sicht bestehen hinsichtlich des Artenschutzes keine Bedenken mit der Planung.*

Für Arten, die verbotstatbeständlich betroffen sein könnten, sind nachfolgende artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG erforderlich:

- **Erhalt des Schnepfenbachs und dessen Ufergehölze (Biotopschutz/Erhalt möglicher Leitstrukturen und Jagdhabitats von Fledermäusen)**  
Eingriffe in die Ufergehölze am Schnepfenbach sind grundsätzlich nicht zulässig (§ 30 BNatSchG/gesetzl. geschützter Biotoptyp). Sofern aus Gründen der Sicherheit/Gefahrenabwehr Eingriffe in die Ufergehölze unvermeidbar sind, sind diese schonend und im Rahmen einer Erhaltungspflege möglich (hierzu zählen z.B. die Entfernung einzelner „loser“/absturzgefährdeter Äste). Der Biotopkomplex darf jedoch nicht wesentlich in seiner Ausprägung und Gestaltung verändert werden.
- **Bauzeitenregelung (Tagbaustelle, Reduktion Lichtreize in der Dämmerung)**  
Damit nachtaktive Tierarten nicht beeinträchtigt werden, sind etwaige Bauarbeiten tagsüber durchzuführen. Sollten Bauarbeiten in der Dämmerung ausgeführt werden müssen, so sind die benötigten Lichtquellen auf das zur Umsetzung der Baumaßnahme erforderliche Minimum zu reduzieren und Lichtstreuung in die umgebenden Biotopflächen zu vermeiden (Vermeidung sogenannter „Lichtverschmutzung“).
- **Abstand zum Schnepfenbach (Gewässer/Biotopschutz)**  
Bei einer künftigen Bebauungsplanung ist ein Pufferstreifen von mindestens 10,0 m zum Schnepfenbach von der Bebauung auszunehmen, um den vorhandenen Biotopkomplex aus Fließgewässer und Uferzone/Ufergehölzen zu erhalten und bau- und anlagenbedingte Stoffeinträge in das Fließgewässer zu vermeiden.
- **Anlage eines Totholzhaufens aus Wurzelstubben, Stämmen und Ästen**  
(artenschutzfachliche Empfehlung, keine rechtliche Notwendigkeit, da baubedingt keine tierökologisch relevanten Kleinstrukturen verloren gehen und demnach keine rechtsverbindliche Ausgleichspflicht besteht. Die Maßnahme dient der Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum).

Die Vermeidungsmaßnahme „V1 Rodungsvorgaben“ und Ausgleichsmaßnahme „CEF 1 Ausbringen von 2 Fledermauskästen“ – aufgeführt in der Potenzialschätzung – können entfallen, da gemäß geplanter Bebauung kein Eingriff in die vorhandenen Gehölze erfolgt.

### 7.3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf die Einbeziehungssatzung finden aufgrund § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die Vorschriften nach § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB Anwendung. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu berücksichtigen. Mit der Einbeziehung des Flurstücks 489 wird nur eine begrenzte Fläche des Außenbereiches einer Bebauung zugeführt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß reduziert.

Die Einbeziehung dient auch dazu, die begrenzte Weiterentwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils unter Nutzung der bestehenden Infrastruktur zu unterstützen.

Mit Vollzug der Einbeziehungssatzung soll das Grundstück bebaut werden. Durch das Planvorhaben kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Dadurch ist der Eingriffsverursacher nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG zur Minimierung der Eingriffswirkung und zur Leistung eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs verpflichtet.

Mit der Ermittlung des Eingriffs und der Ausgleichsplanung wurde das Büro Trölenberg + Vogt beauftragt (Bericht vom 05.07.2023, Anlage 2 der Begründung).

Grundlage für die Eingriffsermittlung ist die vorgesehene Bebauung im nördlichen Grundstücksteil mit einem Einfamilienhaus und einer Garage sowie Zufahrtsbereich.

Der Kompensationsbedarf ergibt sich entsprechend des Biotopwerts der Fläche, der Flächengröße des beanspruchten Biotops sowie der Beeinträchtigungsintensität nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (am 01.09.2014 in Kraft getreten).

Der Eingriffsbereich hat eine Größe von 204 m<sup>2</sup>. Der vorhandene Biotoptyp im Baufeld – artenarmes Extensivgrünland – wird unterschiedlich stark beeinträchtigt. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf (Biotopwertdefizit) in Höhe von 1.101 Biotopwertpunkten.

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können im Plangebiet realisiert werden. Vorgesehen ist die Aufwertung einer 275 m<sup>2</sup> großen, extensiv bewirtschafteten Wiese im südlichen Teil des Grundstücks zu einer Streuobstwiese mit Pflanzung von vier hochstämmigen Obstbäumen regionaler Sorten.

*Die Anlage, Unterhaltung und Entwicklung der Streuobstwiese obliegt dem Bauherrn. Hierzu zählen Pflegeschnitte und das Wässern der Anpflanzung, bis die Bäume sichtbar angewachsen sind. Der Unterwuchs ist zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren oder am Rand der Ausgleichsfläche als Kleinstruktur für Tierarten anzuhäufen. Darüber hinaus wird eine natürliche Entwicklung der Fläche angestrebt, um Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleinsäuger entstehen zu lassen.*

Beispiele für geeignete Obstbäume:

Apfel (*Malus domestica*, „Wiltshire“, „Lohrer Rambur“, „Kaiser Wilhelm“, „Wallstadter Rosenapfel“, „Hauxapfel“, „Rheinischer Winterrambur“), Kirsche (*Prunus avium* „Große Schwarze Knorpelkirsche“, „Schneiders Späte Knorpelkirsche“), Birne (*Pyrus communis* „Gellerts Butterbirne“, „Mollebusch“, „Wahlsche Schnapsbirne“).

### **7.3.3 Boden- und Grundwasserschutz**

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Einbeziehungssatzung enthält die Festsetzung, dass erforderliche Befestigungen im Bereich von Zugangswegen, Stellplätzen, des Garagenvorplatzes etc. in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind, wie beispielsweise Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigte Fahrspuren.

## 8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Einfriedungen

Es erfolgt eine Festlegung zur äußeren Abgrenzung am Ortsrand, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten. Einfriedungen entlang des Meisenweges sind nur als offene, in Begrünung zu führende Zäune, bis zu einer Höhe von 1,00 m ohne Sockel zulässig.

## 9. HINWEISE

Die Einbeziehungssatzung enthält ergänzende textliche Hinweise und Empfehlungen. Diese sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, da eine bodenrechtlich Relevanz nicht vorliegt oder andere gesetzliche Regelungen heranzuziehen sind. Eine Beachtung der Hinweise im Satzungsgebiet ist dennoch geboten.

- **Freiflächengestaltungsplan**

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt: z.B. Geländeschnitt, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze, Vegetationsbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen einschließlich der Art der Befestigung, Stellplätze ...

- **Fremdwasser**

Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.

- **Niederschlagswasser**

Neben der Versickerung sind Anlagen zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser ein wichtiger Bestandteil der Regenwasserbewirtschaftung. Der Markt Schöllkrippen fördert die Ausstattung von Wohngebäuden mit Regenwasseranlagen (Zisternenförderrichtlinie). Der Bau von Regenwasserzisternen wird daher empfohlen. Der Überlauf kann auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Wird das Regenwasser in den Schnepfenbach eingeleitet, sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

- **Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in das Erd- und Kellergeschoss bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern. Es wird ein Sicherheitszuschlag gegenüber jeglichen Gebäudeöffnungen von mind. 25 cm über Gelände/Fahrbahnoberkante empfohlen.

- **Staatsstraße 2306**

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Es wird auf die von der Staatsstraße 2306/Spessartstraße auf das Grundstück Fl.Nr. 489 einwirkenden Immissionen, insbesondere den Verkehrslärm hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.

- **Schalltechnische Orientierungswerte** nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1  
Dorfgebiet – MD – tags 60 dB, nachts 50/45 dB  
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- **DIN-Vorschriften**  
DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen, Marktplatz 1, 63825 Schöllkrippen während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.
- **Bodenfunde und Denkmalschutz**  
Im Satzungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- **Ankaufsrecht**  
Im Falle einer Nichtbebauung des Grundstücks Flst.Nr. 489 mit einem bezugsfertigen Wohnhaus – innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung – wird dem Markt Schöllkrippen das Ankaufsrecht eingeräumt. Hiermit soll der städtebaulichen Zielsetzung des Flächensparens (§ 1a Abs. 2 BauGB) und der Erschließungseffizienz Rechnung getragen werden.

## 10. FLÄCHENBILANZ

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>
Dorfgebiet	818 m <sup>2</sup>
Grünfläche	486 m <sup>2</sup>
Anteil Ausgleichsfläche	304 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Satzungsgebiet</b>	<b>1.304 m<sup>2</sup></b>



## 11. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird das *Vereinfachte Verfahren* nach § 13 BauGB angewendet.

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<b>I. Aufstellungsbeschluss</b> Beschluss des Marktgemeinderates zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Spessartstraße – Flur Nr. 489, Hofstädten“	30.05.2022
<b>II. Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b> Beschlüsse des Marktgemeinderates zur Billigung des Entwurfs der Einbeziehungssatzung und zur Durchführung des weiteren Verfahrens	.....2024

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

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

*Christine Richter*

.....  
Aschaffenburg, 05.03.2024

.....  
Markt Schöllkrippen,