

Stadt Alzenau
Ortsteil Michelbach

Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Karstweide“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 11. April 2017

PLANER
FM

STADTPLANUNG • ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198 • Fax 06021 450998
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

Anlass

1. Bestand und Planung

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 3.1 Landesentwicklungsprogramm
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Bebauungspläne

4. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

- 4.1 Artenschutzrechtliche Bewertung
- 4.2 Grünordnungsplan
- 4.3 Umweltbericht
- 4.4 Schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm
- 4.5 Aussagen zum Aussiedlerhof
- 4.6 Kampfmittel
- 4.7 Orientierende abfallrechtliche Bodenuntersuchung
- 4.8 Standsicherheitsnachweis

5. Verkehr

- 5.1 Motorisierter Individualverkehr
- 5.2 Ruhender Verkehr
- 5.3 Geh- und Radwege

6. Ver- und Entsorgung

- 6.1 Trink- und Löschwasser
- 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 6.3 sonstige Versorgungsleitungen

7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 7.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 7.5 Verkehrsflächen
- 7.6 Öffentlich und private Grünflächen
- 7.7 Flächen für die Landwirtschaft
- 7.8 Leitungsrechte
- 7.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 7.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.11 Geländeveränderungen
- 7.12 Dächer
- 7.13 Dachaufbauten
- 7.14 Einfriedungen
- 7.15 Abstandsflächen
- 7.16 Stellplatzsatzung

- 8. Flächenbilanz**
- 9. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- 10. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**
- 11. Zusammenfassende Erklärung**
- 12. Anlagen**

Anlass

Der Stadtrat hat die dringliche Umsetzung des Baugebietes „Karstweide“ am nördlichen Rand von Michelbach beschlossen, um die starke Nachfrage nach Bauland zu befriedigen.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Alzenau. Auf zwei Informationsveranstaltungen im Sommer 2016 mit interessierten Bauwilligen aus Alzenau wurden ersten konzeptionelle Entwürfe vorgestellt, um Planung und Bauwünsche aufeinander abzustimmen.

Darauf aufbauend entstand ein Gestaltungsentwurf mit 18 Bauplätzen für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, die sich in ihren Abmessungen an der südlich angrenzenden Wohnbebauung orientiert.

Den 18 geplanten Baugrundstücken stehen aktuell ca. 40 konkrete Bauwillige gegenüber. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet zügig entwickelt werden kann und, da die Stadt die Vergabe mit einem Baugebot verbindet, keine neuen Baulücken entstehen.

1. Bestand und Planung

1.1 Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Michelbach und ist verkehrlich über die Eichendorffstraße bzw. die Straße „Am Alten Stein“ erreichbar. Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser prägen aktuell den Ortsrand. Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich. Den östlichen Rand bildet eine intensiv mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschung zur tieferliegenden Staatsstraße St 3202, die als Biotop kartiert ist.



Blick nach Osten



Blick auf die Böschung (Foto Trölenberg und Vogt)



Blicke nach Süden zum bestehenden Ostrand



Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und fällt von Westen nach Osten ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 9 m bei einer mittleren Hangneigung von ca. 6%.

1.2 Planung



Gestaltungsplan vom 11.04.2017, unmaßstäblich

Es werden 18 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 400 m² und 550 m² für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser entwickelt.

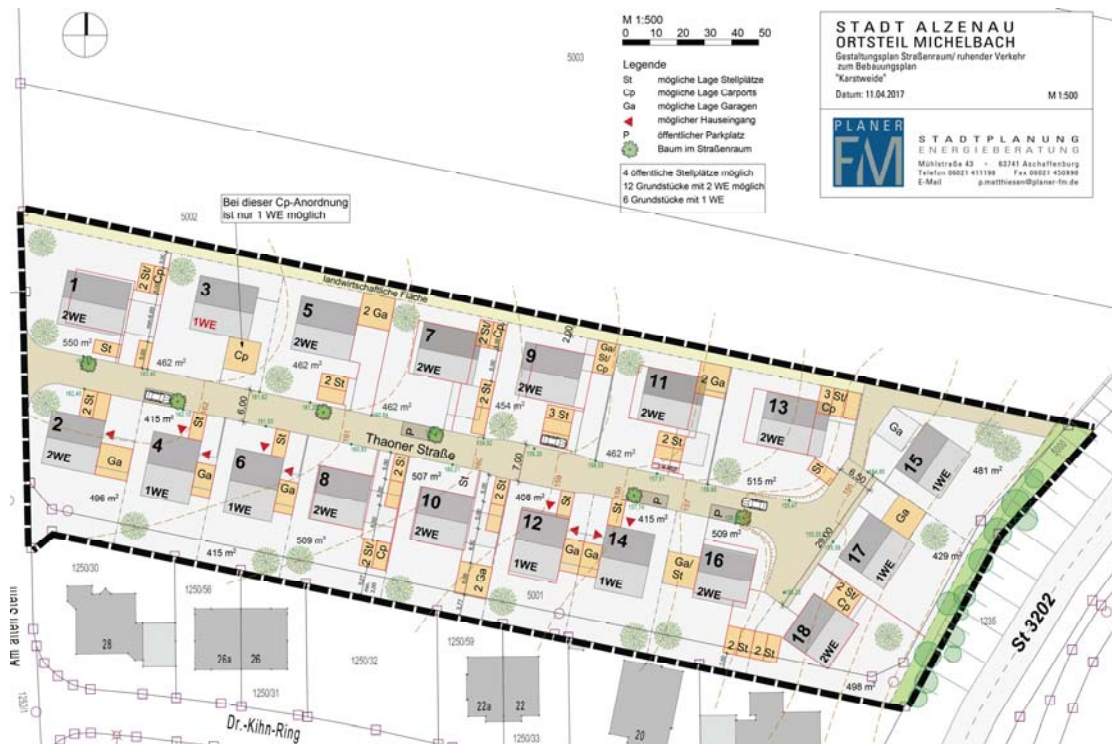
Erschlossen wird das Wohngebiet über eine mittig angeordnete Erschließungsstraße, die an ihrem östlichen Ende mit einem quer dazu angeordneten Wendehammer abschließt.

Die traufständig zur Straße stehenden Wohngebäude werden 1,5-geschossig ausgebildet. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der südlich angrenzenden Bebauung und begünstigt die Herstellung eines harmonischen Übergangs in den freien Landschaftsraum.

Die weitgehend ost-west-gerichteten Firste ermöglichen die Ausrichtung der Dächer nach Süden und begünstigen damit die Nutzung der Sonne als regenerative Energiequelle.

Auf den meisten Anwesen kann eine Doppelgarage errichtet werden. Da Garagen 5,0 m von der Straße zurückzusetzen sind, steht der Stauraum davor für zusätzliche Besucherstellplätze zur Verfügung.

Sofern Zweifamilienwohnhäuser errichtet werden, werden die dafür erforderlichen zusätzlichen Stellplätze auf nahezu die gleichen Teilbereiche konzentriert, um Beeinträchtigungen der Gartenfläche durch zu- und abfahrenden Fahrzeugverkehr so gering wie möglich zu halten.



Plan zum Nachweis der möglichen Stellplatzanordnung vom 11.04.2017, unmaßstäblich

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Michelbach zwischen Friedhof und Staatsstraße St 3202.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Michelbach und wird

- im Norden vom Flurstück mit der Fl. Nr. 5002,
- im Osten vom Flurstück mit der Fl. Nr. 1235/12 (St 3202),
- im Süden von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 1250/30, 1250/56, 1250/31, 1250/32, 1250/59, 1250/33, 1250/34 sowie 1250/35 und
- im Westen von der Straße „Am Alten Stein“ sowie dem anschließenden landwirtschaftlicher Weg in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Michelbach liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nr. 5001 (vollständig) und Fl. Nr. 5000 (teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 10.230 m².

3. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Landesentwicklungsprogramm

In der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 22.08.2013 ist u.a. aufgeführt:

- Flächensparen (Grundsatz)
Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Begebenheiten angewendet werden.

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Ziel)
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Vermeidung von Zersiedelung (Grundsatz)
Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist (Ziel).

Wohnflächenbedarfsermittlung (aus Bayer. Landesamt für Statistik, Stand 04/2016)
Eine Bevölkerungsprognose hat, wie jede mittel- und langfristige Prognose, nur Modellcharakter. Insbesondere die weitere Bevölkerungsentwicklung ist nur schwer abzuschätzen, da viele Faktoren, wie z. B. Veränderungen am Arbeitsmarkt, günstigere Wohnbedingungen oder Bodenpreise usw. das Wanderungsverhalten beeinflussen können. Um relativ verlässliche Daten ermitteln zu können, werden größere Regionen (in diesem Fall der Landkreis) beurteilt, wobei benachbarte Gemeinden deutlich voneinander abweichende Entwicklungen aufweisen können.

Würde man die Bevölkerungsprognose für Alzenau nach dem Prognosemodell des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie auf Basis der INKA-Datenbank verwenden, könnte als Voraussetzung für die Prognoseermittlung auf die Bevölkerungszunahme der Zeitspanne zwischen 1987 und 2014 aufgebaut werden. Dies wären ca. 3.149 neue Einwohner.

Dieser Anstieg basiert jedoch ausschließlich auf einer gleichbleibenden Bevölkerungsentwicklung.

Die Bevölkerungszahlen für Alzenau können diese Steigerungen nicht bestätigen. Seit 2005 (19.010 Einwohner) sank die Bevölkerung bis 2014 um 150 Einwohner auf 18.860.

Nach dem Demographie-Spiegel wird für Alzenau eine nahezu gleichbleibende Bevölkerungszahl prognostiziert. Bis 2029 soll die Zahl auf 19.000 steigen und danach bis 2034 auf 18.900 leicht absinken. Die Schwankungen liegen niedriger als 0,7%.

Nach der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird die Bevölkerung im Landkreis Aschaffenburg bis 2034 um 1,3% und im Landkreis Miltenberg um 4,3% zurückgehen. Nur für die Stadt Aschaffenburg wird mit 1,7% bis 2034 noch ein geringes Wachstum prognostiziert.

Eindeutiger ist die Prognose, dass das Durchschnittsalter der Bevölkerung von 45,0 (2014) auf 49,6 (2034) steigen wird. Zum Vergleich:

	31.12.2014	31.12.2034
Bayern	43,6	46,1
Unterfranken	44,4	47,7
Landkreis Aschaffenburg	44,4	48,1

Der Vergleich zeigt, dass Alzenau im Vergleich zu den anderen Regionen ein deutlich höheres Durchschnittsalter aufweisen wird.

Diese Tendenz wird bestätigt durch die sich verändernde Bevölkerungszusammensetzung. So steigt gemäß der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik im Landkreis Aschaffenburg der Anteil der unter 18-jährigen von 2014 bis 2034 lediglich von 30,3 auf 30,7, während der Anteil der über 65-jährigen von 33,1 auf 55,1 steigt.

Bei dieser Betrachtung bleibt die Aufnahme von Flüchtlingen aus Krisengebieten, die möglicherweise dauerhaft in Alzenau bleiben, unberücksichtigt, da über diese Art der Wanderungsbewegungen keine verlässlichen Aussagen prognostiziert werden können. Aus dem Demographie-Spiegel geht hervor, dass spezifische Faktoren wie die Ankunft von Schutzsuchenden vorort zu beurteilen sind.

Es kann somit lediglich mit Sicherheit ausgesagt werden, dass sich die Bevölkerungszahl durch den Zuzug von Schutzsuchenden erhöhen wird.

Allen aktuellen Prognosen zufolge wird die Zahl der Haushalte trotz stagnierender, oder leicht rückläufiger Bevölkerungsentwicklung weiter ansteigen. Der Trend zur Individualisierung, zur Bildung von immer mehr und kleineren Haushalten wird weiterhin anhalten. Zusätzlich dürfte die Nachfrage nach ergänzendem Wohnraum durch die unausgewogene Altersstruktur der gesamtörtlichen Bevölkerung verstärkt werden.

Auf Grund obiger Vorbetrachtung wird der Wohnbauflächenbedarf speziell auf die Stadt Alzenau abgestimmt wie folgt begründet:

- Der kontinuierliche Anstieg des Durchschnittsalters kann zwar nicht aufgehalten werden. Er soll aber durch die Schaffung geeigneten Wohnraums für junge Familien gebremst werden, um einer Überalterung entgegenzuwirken.
- Es wird in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung nur noch von einem leichten Wachstum ausgegangen und zu Grunde gelegt, dass zumindest der jetzige Bevölkerungsstand gehalten werden soll (Bevölkerungsab- und -zunahmen sollen sich über eine Zeitdauer von 20 Jahren ausgleichen).

Zur Bestandssituation

- Unbebaute Grundstücke
Aktuell sind im gesamten Stadtgebiet 500 Bauplätze nicht bebaut, 482 davon in durch Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebieten. Die Grundstücke befinden in Privateigentum. Es besteht trotz regelmäßiger konkreter Anfragen seitens der Stadt Alzenau keine Verkaufsbereitschaft. Diese private Baulandbevorratung resultiert aus der in der Vergangenheit üblichen Verfahrensweise, neue Baugebiete im Rahmen einer Baulandumlegung neu zu ordnen, was zu einer Zuteilung der Baugrundstücke zu großen Teilen an die privaten Eigentümer der überplanten Grundstücke führte.
Als Konsequenz verfolgt die Stadt Alzenau nunmehr das städtebauliche Ziel, Bauland nur dann neu auszuweisen oder zu entwickeln, wenn sie selbst das Eigentum an den Flächen hat und die Baugrundstücke mit Bauverpflichtung veräußern kann oder das Baugebiet in Zusammenarbeit mit einem Investor entwickelt wird, der dann aus wirtschaftlichen Gründen ebenfalls eine rasche Bebauung realisiert.

Lediglich 6 der insgesamt 500 unbebauten Grundstücke liegen in 4 Baugebieten, für die in den letzten 10 Jahren ein Bebauungsplan zur Ausweisung von

Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser aufgestellt wurde und deren Bauplätze durch die Stadt mit der Bedingung einer Bebauung binnen 2 bzw. 3 Jahren veräußert wurden.

In den letzten drei Jahren hat die Stadt Alzenau 3 Bebauungspläne der Innenentwicklung und eine Ergänzungssatzung zur Rechtskraft gebracht, die in Zusammenarbeit mit privaten Investoren entwickelt wurden. Zwei Baugebiete davon sind bereits vollständig bebaut und sämtliche Wohneinheiten der Mehrfamilienwohnhäuser vergeben. Das dritte Baugebiet befindet sich in der Bauphase, die entstehenden Wohneinheiten sind bereits vergeben. Das vierte Baugebiet befindet sich in der Bauantragsphase.

- **Leerstände**
Aktuell stehen 9 Wohngebäude in Michelbach leer.
- **Bauplatzbewerber**
Bei der Stadt Alzenau haben sich aktuell 62 Interessenten an einem städtischen Bauplatz registrieren lassen.
- **Baugenehmigungen**
Zwischen den Jahren 2010 und 2016 wurden Baugenehmigungen für insgesamt 422 neue Wohneinheiten auf bislang unbebauten Bauflächen erteilt. Dies entspricht ca. 60 Baugenehmigungen für neue Wohneinheiten pro Jahr.

Vorgehensweise

Die Vorgehensweise der Stadt Alzenau ist neben der Stärkung der Ortskerne auch die Erschließung von Neubaugebieten in entsprechenden Zeitabständen, um einer Überalterung der Bevölkerung entgegenwirken zu können.

Mit dieser Vorgehensweise hat die Stadt Alzenau in der Vergangenheit gute Erfahrungen gemacht (geringer Leerstand, geringes Durchschnittsalter) und möchte weiter hieran festhalten, auch wenn noch zahlreiche voll erschlossene Baugrundstücke unbebaut sind.

Die Stadt kann nur durch viel Überzeugungskraft dazu beitragen, dass voll erschlossene Grundstücke auf dem Markt angeboten werden. Dies werden nach den Erfahrungen der Vergangenheit jedoch immer nur einzelne Anwesen sein, nicht jedoch eine größere Anzahl von Baugrundstücken, da der Mehrheit der Eigentümer nur jeweils ein Grundstück gehört.

Das Plangebiet schließt direkt an den nördlichen Ortsrand von Michelbach an. Es stellt somit keine Neuausweisung auf der „grünen“ Wiese, sondern eine Entwicklung im Sinne einer Ortsabrundung dar. Dadurch kann eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Resümee

Derzeit bewerben sich bei der Stadt 62 Bürger ernsthaft um einen Bauplatz. Im Baugebiet „Karstweide“ können 18 Bauplätze angeboten werden. Werbung zur Vermarktung wurde bisher keine betrieben.

Für diese Bewerberzahl kann nicht annähernd die entsprechende Anzahl an Bauplätzen im Innenbereich zur Verfügung gestellt werden.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Es stellt somit eine Planung im Sinne einer Ortsabrundung dar.

Durch die kompakte Siedlungs- und Erschließungsform wird eine Zersiedelung der Landschaft bzw. eine ungegliederte oder bandartige Siedlungsstruktur vermieden.

Alle Bauplätze sind in städtischer Hand. Die Bauplatzvergabe wird mit einem Baugesbot verknüpft und dieses Baugesbot notariell beurkundet. Damit kann sichergestellt werden, dass keine weiteren Baulücken entstehen.

Um der vermehrten Abwanderung junger Menschen aus Michelbach entgegenwirken zu können, hält es die Stadt Alzenau für zwingend notwendig, dass neben der kontinuierlich betriebenen Ortskernentwicklung auch ein kleines Baugebiet realisiert wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Alzenau ist der Planbereich noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zurzeit befindet sich die Stadt Alzenau aber in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. In diesem Planwerk ist das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet.



Ausschnitt
aus dem Flächennutzungsplanentwurf vom 03.08.2016

Am östlichen Rand ist ein Biotop (Heckenstruktur aus Bäumen und Sträuchern entlang der Böschung) dargestellt.

Während der frühzeitigen Beteiligung wurden von Seiten der Öffentlichkeit Bedenken geäußert,

- dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen eine erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner auslöst,
- dass das angrenzende Biotop sowie die landwirtschaftliche Fläche nicht mehr als Lebensraum für geschützte Arten zur Verfügung steht,
- dass der Naherholungsraum für Michelbacher Bürger erheblich reduziert wird,
- dass den Landwirten wertvoller Ackerboden entzogen wird und
- dass die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers nicht sichergestellt werden kann.

Es wurde darauf verwiesen, dass innerhalb der bebauten Ortslage noch zahlreiche unbebaute Baugrundstücke liegen und diese vorrangig bebaut werden sollten. Es wird auf einen Wertverlust der Baugrundstücke hingewiesen.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde begrüßt, dass der Forderung (Stellungnahme vom 05.11.2011) die geplante Wohnbaufläche in ihrer Größe zu reduzieren, gefolgt wurde.

Es wurde angeregt, dass der Ortsrand nach Norden durch eine Heckenstruktur eingegrünt werden sollte.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird sich im Einzelnen mit den aus dem Beteiligungsverfahren zum überarbeiteten Flächennutzungsplan eingegangenen Stellungnahmen auseinandersetzen und diese, soweit erforderlich, in die Planung integrieren.

Der Bebauungsplan wird aus dem Entwurf zum überarbeiteten Flächennutzungsplan entwickelt. Sollte das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen sein, bevor der neue

Flächennutzungsplan genehmigt wurde, wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan zur Genehmigung eingereicht.

3.3 Bebauungspläne

Verbindliche Bebauungspläne bestehen für das Plangebiet nicht.

4. **Weitere Fachplanungen und Gutachten**

4.1 Artenschutzrechtliche Bewertung

Von der Planungsgruppe Natur & Umwelt, Frankfurt am Main wurde mit Datum vom 05.09.2014 für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erarbeitet.

Aus der Untersuchung geht folgendes hervor:

4.1.1 Datengrundlage

Als Datengrundlagen wurden eigene Erhebungen aus dem Jahr 2014 sowie Fachliteratur herangezogen.

4.1.2 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Da es sich bei dem geplanten Baugebiet um eine intensiv genutzte Ackerflur handelt, waren die Vögel der Schwerpunkt bei den Erhebungen. Es wurde zudem aber auch auf weitere europarechtlich geschützte Arten und Habitatstrukturen, die für sie als Lebensraum geeignet sind, geachtet. Die Kartierung der Vögel erfolgte mittels Sichtbeobachtung und Verhör. Die nachgewiesenen Arten wurden in die Kategorien Brutvogel, Nahrungsgast und Durchzügler eingeordnet.

Zur Abschätzung der Eignung als Fledermaushabitat erfolgte eine Nachtbegehung mittels Bat-Detektor. Dies war erforderlich, weil sich am Rand des Gebietes Gehölzstrukturen befinden, die zumindest als Jagdhabitat geeignet sind. Zur Überprüfung der Lebensraumeignung für Ameisenbläulinge (*Maculinea nausithous* und *M. telejus*) fand eine Begehung im Hochsommer statt. Zudem wurden Horste und Höhlenbäume erfasst.

Die Erhebungen erfolgten mit folgenden Schwerpunkten an folgenden Daten: 8.4. (Eulen, insbesondere Steinkauz), 28.4. (Vögel), 12.5. (Fledermäuse) und 30.7.2014 (Ameisenbläulinge).

4.1.3 Ergebnisse der Bestandserhebung

Im geplanten Baugebiet gelangen keine Nachweise von Arten aus den untersuchten Tiergruppen. Es ist potenziell als Nahrungshabitat für einige Vogelarten wie Rabenkrähe und Ringeltaube geeignet. In den Gehölzen an der östlich angrenzenden Straßenböschung befindet sich je ein Revier von Amsel, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp. Es gelangen hier zudem 14 Ortungen der Zwergfledermaus (FFH-Richtlinie Anhang IV, streng geschützt) während der Jagd. Es gibt im Gebiet und dessen Umgebung kein Vorkommen des Steinkauzes oder des Dunklen oder Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings.

4.1.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Im Zuge der Bebauung sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten:

- Baubedingt:
Verlärmung und Beunruhigung durch Bauarbeiten und Personen.
- Anlagebedingt:
Versiegelung, Beseitigung von Acker und einem Birnbaum sowie Anpflanzung neuer Gehölze im Zuge der Gartenbegrünung.
- Betriebsbedingt:
Beunruhigung von Tierarten durch Quell- und Zielverkehr sowie der Nutzung der Gärten durch Personen.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter deren Berücksichtigung:

- Durch die Rodung des Birnbaums in dem Zeitraum gemäß §39 (5) BNatSchG vom 1.10. bis 28.2. können Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern vermieden werden. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen.

Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nr. 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot:

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

In der Region „Spessart-Rhön“ kommen lediglich folgende Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL vor: Dicke Trespe (*Bromus grossus*), Europäischer Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*), Prächtiger Dünnfarn (*Trichomanes speciosum*). In den durch den Eingriff betroffenen Lebensräumen sind diese Arten nicht zu erwarten.

Tierarten

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Beurteilung:

Der Erhaltungszustand der lokalen Population der Zwergfledermaus wird als hervorragend eingeschätzt. Weder der Schädigungs- noch der Störungstatbestand sind erfüllt.

Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der europäischen Vogelarten nach VRL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Die im Untersuchungsgebiet bzw. an dessen Rand vorkommenden Vogelarten sind aus den Tabellen 1 und 2 ersichtlich. Bei der folgenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden alle häufigen und weit verbreiteten Arten Gilden zugeordnet. Die Prüfung erfolgt jeweils für die gesamte Gilde. Eine Art-für-Art-Prüfung erfolgt nur für Arten, die in den Roten Listen Bayerns oder Deutschlands verzeichnet oder streng geschützt sind. Solche Arten sind nicht vorhanden.

Beurteilung:

Der Erhaltungszustand der lokalen Population von Amsel, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp werden als hervorragend eingeschätzt. Weder der Schädigungs- noch der Störungstatbestand sind erfüllt.

4.1.5 Gutachterliches Fazit

Die Stadt Alzenau plant die Bebauung einer Ackerfläche am Nordrand des Stadtteiles Michelbach. Durch den Eingriff wird in Lebensräume eingegriffen, in denen Arten des Anhangs IV der FFH-RL und Vogelarten des Art. 1 der VSch-RL vermutet wurden. Es werden die im § 44 BNatSchG benannten Schädigungs- und Störungsverbote nicht erfüllt, sofern die in der artenschutzrechtlichen Untersuchung benannten Konfliktvermeidenden Maßnahmen erfolgreich umgesetzt werden. Erfolgt eine entsprechende Umsetzung, so ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich.

Damit keine Schädigungs- und Störungsverbote erfüllt werden, ist folgende Maßnahme erforderlich:

Durch die Rodung des Birnbaums in dem Zeitraum gemäß §39 (5) BNatSchG vom 1.10. bis 28.2. können Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern vermieden werden. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen.

Der vollständige Text zur artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung liegt diesem Bebauungsplan als Anlage bei.

4.2 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan wurde von den Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt, Grünwaldstraße 3, 63739 Aschaffenburg, mit Datum vom 11.04.2017 erarbeitet.

Aus der Begründung geht zusammengefasst folgendes hervor (in Kursivschrift):

4.2.1 *Bestandsdarstellung*

Flächennutzungen

Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Osten befindet sich zudem eine Hecke, von der ein 3-6 m breiter Streifen innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes gelegen ist.

Naturräumliche Grundlagen und Bewertung des Bestandes

Die nachfolgend benannten abiotischen und biotischen Schutzgüter werden qualitativ beschrieben und als Bestand quantitativ erfasst. Methodisch erfolgt dies mit dem sog. Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BaySTMLU, 2003).

Naturräumliche Gliederung

Das Bearbeitungsgebiet gehört innerhalb der naturräumlichen Haupteinheitengruppe „Rhein-Main-Tiefland“ der Haupteinheit „Ronneburger Hügelland“ (233), auch „Büdingen-Meerholzer Bergfußland“ genannt, an. Dieses untergliedert sich nochmals in weitere Untereinheiten: das „Oberrodenbacher Hügelland“ (233.21) westlich und das „Hahnenkammvorland“ (233.22) östlich der St 3202. Das Baugebiet befindet sich somit am östlichen Rand des „Oberrodenbacher Hügellandes“.

Morphologie, Geologie und Böden, Altlasten

Das Planungsgebiet liegt auf einer leichten Kuppe, die von ca. 162 m ü. NN im Westen auf ca. 153 m ü. NN im Osten abfällt. Dort schließt, vorwiegend außerhalb des Baugebietes, eine steile Böschung in Richtung Staatsstraße an.

Das „Oberrodenbacher Hügelland“ besteht aus einer Rotliegendescholle, die von unbedeutenden Zechsteinvorkommen durchsetzt und teilweise von Flugsand verhüllt ist. Dazwischen treten zudem Gneise zutage.

Die anstehenden Böden sind stark lehmige Sande und sandige Lehme.

Die Gesteine des kristallinen Vorspessarts sind Kluft-Grundwasserleiter geringer bis mäßiger Durchlässigkeit. Die Grundwasserneubildung des Planungsgebietes ist gering bis mäßig, die Grundwasserschutzfunktion mittel.

Wesentliche Bodenteilfunktionen:

Die Lebensraumfunktion, insbesondere die Arten- und Biotopschutzfunktion, wird über das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beurteilt. Dabei sind von besonderer Bedeutung die extremen Ausprägungen bodengebundener Standortfaktoren wie Wasserhaushalt oder Nährstoffgehalt. Die überwiegend intensiv genutzten Ackerflächen lassen nur stark überformte und nährstoffangereicherte Böden mit einer diesbezüglich geringen Funktionserfüllung erwarten.

Die Kreislauffunktion wird über das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen beurteilt. Angaben hierzu liegen über die Grundwasserneubildungsrate (s.a. Kap. Wasser) und ein Geotechnisches Gutachten vor. In dem Gutachten wurde unter anderem der Bodenaufbau im Bereich der geplanten Straße untersucht. Da unter dem Mutterboden feinsandiger Schluff festgestellt wurde, ist in Verbindung mit dem hängigen Gelände nur eine mäßige/mittlere Funktionserfüllung zu erwarten. Entsprechend dürfte dann auch die Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigung bzw. Schadstoffeintrag gering bis mittel sein. Ein tatsächlicher Eintrag bei intensiver Ackernutzung ist nicht auszuschließen (s.a. Kap. Wasser). Zudem wurden durch das Geotechnische Gutachten erhöhte Schwermetallgehalte im Boden festgestellt, die geogen bedingt sind.

Eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte liegt nicht vor. Im Geotopkataster (Bayerisches Geologisches Landesamt) aufgeführte Geotope gibt es keine.

Die Nutzungsfunktion, insbesondere als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung, wird über die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden beurteilt. Laut der Bodengütekarte von Bayern weisen die Böden des Planungsgebietes eine mittlere Ertragsfähigkeit auf.

Altlasten sind nicht bekannt.

Im Sinne des „Leitfadens“ liegt für das Schutzgut Boden eine überwiegend mittlere (II) Bedeutung vor.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet keine vorhanden.

Der Grundwasserabfluss im kristallinen Gestein des Vorspessarts ist sehr gering, da die Glimmerschiefer und Gneise des Grundgebirges kaum wasserdurchlässig sind. Auch die gering mächtigen Auflagen aus verwittertem Gestein besitzen kein großes Wasserspeichervermögen.

Trinkwasserschutzgebiete gibt es keine.

Auch naturnahe Feuchtgebiete sind nicht vorhanden.

Die Versickerung ist zwar nahezu im gesamten Plangebiet auf unversiegelten Flächen möglich, die Grundwasserneubildung aber mit 100-200 mm nur gering bis mäßig (Bodeninformationssystem Bayern). Den geologischen Gegebenheiten entsprechend ist das Kontaminationsrisiko des Grundwassers (s.a. Kap. Boden) eher gering.

Durch die Ackernutzung sind Vorbelastungen nicht auszuschließen.

Für das Schutzgut Wasser ist im Wesentlichen eine mittlere (1) Bedeutung festzustellen.

Klima und Luft

Die Gemeinde Alzenau ist klimatisch dem Rhein-Main-Gebiet zuzuordnen. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8-9°C und der mittlere Jahresniederschlag bei 750-850 mm (Bodeninformationssystem Bayern). Die Verdunstungswerte sind mit ca. 500 mm sehr hoch, die Abflüsse entsprechend gering.

Offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen gelten als Kaltluftproduktionsflächen. Die hier nachts durch Abstrahlung entstehende Kaltluft fließt dem Geländere Relief folgend ab. Da das Planungsgebiet sowohl Richtung Süden, stärker jedoch Richtung Osten ein Gefälle aufweist, kann wenn überhaupt nur ein Teil der Kaltluft in der Ortslage zur

Frischlufthversorgung beitragen, der größere Anteil wird in Richtung Staatsstraße fließen und sich dort mit Schadstoffen des Straßenverkehrs vermischen.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes ist das Kaltluftpotenzial kaum wirksam bzw. von geringer Bedeutung.

Daten zur Lufthygiene liegen nicht vor.

Insgesamt ist für das Schutzgut Klima eine mittlere (II) Bedeutung festzustellen.

Arten und Lebensräume

Ohne die vorhandenen anthropogenen Veränderungen wäre der betroffene Raum dem Wuchsbereich des Flattergras-Hainsimsen-Buchenwaldes zuzuordnen. Diese Pflanzengesellschaft wurde jedoch vollständig verdrängt und durch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen ersetzt, die einen geringen Wert für das Schutzgut Arten und Lebensräume besitzen.

Etwas wertvoller ist dagegen ein etwa 10 m breites mesophiles Gebüsch am östlichen Rand zu bewerten, das vorwiegend aus verwilderten Obstbäumen sowie aus Schlehen, Holunder und Hasel besteht. Nur etwa die Hälfte des Gebüsches ist innerhalb des Geltungsbereiches gelegen. Nach der Biotopkartierung des LfU wurde das Biotop als „Gebüsch und Gehölze nördlich Michelbach“ (5820-0008-006) erfasst, wobei die Abgrenzung des kartierten Biotopes gegenüber der Realität um etwa 5 m in westliche Richtung verschoben ist. Aufgrund der Lage zwischen Straße und landwirtschaftlicher Fläche bestehen Vorbelastungen durch Schadstoffimmissionen und Eutrophierung.

Im Südosten steht außerdem ein laut der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung abgestorbener Birnbaum ohne Höhlen.

Vorkommen geschützter, gefährdeter oder bedeutsamer Tierarten sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Untersuchungen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung als potenziell möglich erachtet. Demnach kann die Planungsfläche einigen Vogelarten als Nahrungshabitat dienen. In den angrenzenden Gehölzflächen wurde zudem die Zwergfledermaus bei der Jagd geortet. Geschützte, gefährdete oder bedeutsame Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen und sind auf den intensiv genutzten Ackerflächen auch nicht zu erwarten.

Dem Schutzgut Arten und Lebensräume kommt im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche nur eine geringe (I), im Bereich der Heckenstruktur eine mittlere (II) Bedeutung zu.

Die heutigen Biotop- und Nutzungstypen mit ihrer Bewertung und der Abgrenzung der Gebiete unterschiedlicher Bedeutung sind im Bestandsplan (G1, M 1:1.000) dargestellt.

Landschaftsbild und Naherholungspotenzial

Das Landschaftsbild des Planungsraumes wird durch eine hügelige Landschaft, die vorwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, bestimmt. Dazwischen befinden sich vereinzelt Heckenstrukturen und Obstbäume. Der Geltungsbereich des Baugebietes ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ausgeräumt und strukturarm. Nur das Gebüsch am Ostrand stellt eine landschaftliche Aufwertung und eine optische Abschirmung zur angrenzenden Staatsstraße dar. Aufgrund der Lage auf einer Kuppe ist die Fläche weit einsehbar.

Bedingt durch die Ortsrandlage ist das Gebiet gleichwohl Teil eines Raumes mit Bedeutung für die landschaftsgebundene Feierabend- und Wochenenderholung. Auf-

grund der geringen Größe der Fläche ist ihre diesbezügliche Bedeutung jedoch eher gering.

Die betroffene Fläche besitzt aufgrund der vorwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eine geringe (I) Bedeutung für das Landschaftsbild.

Kultur- und Sachgüter

Boden-, Bau- und Kulturdenkmale sind nicht bekannt.

Geschützte Flächen, FFH-Gebiete, Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Schutzgebiete oder -flächen nach § 23ff BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Östlich der St 3202 grenzt der Naturpark Spessart an das Gebiet an, die Planungsflächen selber liegen jedoch außerhalb des Schutzgebietes.

Für den betroffenen Raum sind FFH-Gebiete oder solche nach der Vogelschutzrichtlinie nicht benannt.

Auch gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. des Art. 23 BayNatSchG gibt es nicht. Am östlichen Rand des Baugebietes befindet sich jedoch eine Hecke, die nach der Biotopkartierung des LfU als „Gebüsch und Gehölze nördlich Michelbach“ (5820-8-6) erfasst ist.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP (Art. 19 f BayNatSchG) für den Landkreis Aschaffenburg sind für das Plangebiet keine besonderen Wertigkeiten benannt.

4.2.2 Konfliktanalyse

Die bisherigen Ausführungen und Bewertungen waren raum-, nicht projektbezogen, d.h., sie haben noch nicht die Auswirkungen des Planungsvorhabens beurteilt. Mit den anschließenden Ausführungen werden die projektbedingten Auswirkungen des Bebauungsplans ermittelt und bewertet. Dessen Bewertung im Sinne des Leitfadens ist im Plan G1 dargestellt.

Methodische Vorgehensweise

Die Ermittlung der erforderlichen Kompensation im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an den so genannten „Leitfaden“ (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003) des Bayerischen Umwelt- und Gesundheitsministeriums.

Von der quantitativen Bilanzierung ausgegrenzt wurden jene Flächen, auf denen durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Dies entspricht der vom Bayerischen Umweltministerium in den Fallbeispielen zur Anwendung des Leitfadens veröffentlichten Systematik und trifft auf Teile der Gehölzflächen am östlichen Rand des Baugebietes zu. Der Rest unterliegt durch die Planung erheblichen Veränderungen.

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Im Jahr 2014 wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Alzenau eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung von der Planungsgruppe Natur & Umwelt (PGNU) erarbeitet.

Die wesentlichen Aussagen aus der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung können dem Kapitel 4.1 dieser Begründung entnommen werden.

4.2.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Systematik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG sieht vor der Konzeption von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Ausschöpfung aller

Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vor. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan werden Festsetzungen getroffen, die geeignet sind, die Eingliederung der Bebauung in die Umgebung zu verbessern. Zudem werden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen in den Grünordnungsplan übernommen.

Die Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung wurden wie folgt berücksichtigt:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- *Standortwahl einer überwiegend geringwertigen Fläche (ausgeräumte Agrarlandschaft),*
- *Verbot von Mauern oder sonst geschlossenen Einfriedungen zur freien Landschaft, damit Durchlässigkeit insbesondere für Kleinsäuger,*
- *Erhaltung von Gehölzen als Quartier und Brutgehölz (u.a. artenschutzrechtlich begründet), während der Bauzeit sind gegebenenfalls besondere Schutzmaßnahmen zu treffen,*
- *Gehölzrodungen und Rückschnitte nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2.*
- *Nachpflanzung der im Zuge der Verlegung des Schmutz- und Niederschlagswasserkanals erforderlichen Rodungen.*

Schutzgut Boden

- *Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (gemäß § 1a (1) BauGB) auf allen Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Hofflächen und Terrassen bzw. seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone,*
- *Beschränkung der Geländeänderungen (Abgrabungen/Auffüllungen ± 1 m (tw. - 2,5 m) vorhandenes Gelände).*

Schutzgut Wasser

- *Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf allen Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Hofflächen und Terrassen bzw. seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone,*
- *Vermeidung von Grundwasseranschnitten,*
- *Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer,*
- *Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und mit einer Ausdehnung von mehr als 15 m².*

Schutzgut Klima und Luft

- *Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und mit einer Ausdehnung von mehr als 15 m²,*
- *Erhaltung von Luftaustauschbahnen.*

Schutzgut Landschaftsbild

- *Vermeidung der Bebauung in Bereichen mit landschaftsbildprägenden Strukturen.*

Grünordnerische Maßnahmen zur (Wohn)Umfeldgestaltung

- *Durchgrünung der Straßen,*
- *Begrünung nicht überbauter Flächen auf privaten Grünflächen (Freiflächenplan, Pflanzgebote),*
- *Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und mit einer Ausdehnung von mehr als 15 m².*

- 4.2.4 *Eingriffe (erhebliche, nachhaltige Beeinträchtigungen), Schutzgut bezogen*
Im Wesentlichen führt das Vorhaben in der Summe zu einer Zunahme der Versiegelung durch Bebauung und Straßen. Betroffen sind vor allem Ackerflächen ohne erhöhte naturschutzfachliche Wertigkeiten. Sie sind allerdings als landwirtschaftliche Produktionsfläche von Bedeutung.

Das Gebüsch im Osten wird vorwiegend durch den Rückschnitt von Ästen betroffen sein. Stellenweise sind Rodungen nicht auszuschließen, wobei die im Zuge der Verlegung des Schmutz- und Niederschlagswasserkanals erforderlichen Rodungen durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen sind. Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG liegen nicht vor.

Die wesentlichen Konfliktbereiche und voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im folgenden Schutzgut bezogen qualitativ beschrieben. Eine quantitative Bewertung erfolgt im Kap. 4.2.5.

Böden

Durch die geplante Wohnbebauung nimmt die Gesamtversiegelung erheblich zu. Die Funktionsfähigkeit des Bodenhaushaltes wird dadurch stark gestört. Der Boden büßt seine Versickerungsfähigkeit ein und geht als Träger organischen Lebens und als Produktionsfläche verloren, er verliert seine Fähigkeit, emittierte Schadstoffe aufzunehmen und zu binden.

Durch Reduzierung des Versiegelungsgrades mit versickerungsfähigen Belägen auf allen Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Hofflächen und Terrassen bzw. die seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone und die Beschränkung der Gelände Veränderungen (Abgrabungen/Auffüllungen ± 1 m, tw. - 2,5 m vorhandenes Gelände) werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Die zusätzlichen Belastungen ergeben sich vor allem aus der großflächigen Versiegelung. Dabei werden der landwirtschaftlichen Nutzung gut und rationell zu bewirtschaftende Flächen mittlerer Ertragsfähigkeit dauerhaft entzogen.

Wasser

Grundsätzlich wird die ohnehin nur geringe bis mäßige Grundwasserneubildung durch die geplanten Versiegelungen verringert.

Das Schmutzwasser wird an den Hauptsammler entlang des Fuß- und Radweges Albstadt - Michelbach östlich der St 3202 eingeleitet. Niederschlagswasser wird in den Albstädter Bach ebenfalls östlich der St 3202 abgeführt.

Auf den privaten Baugrundstücken sind versickerungsfähige Beläge auf allen Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Hofflächen und Terrassen festgesetzt. Es handelt sich um Maßnahmen zur Vermeidung.

In der Summe sind für das Schutzgut Wasser mittlere zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klima und Luft

Auf den versiegelten Flächen wird die Kaltluftentstehung grundsätzlich nicht mehr möglich sein. Luftaustauschbahnen bleiben jedoch erhalten, sodass der Verlust der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet vorwiegend kleinklimatische Auswirkungen zeigt. Zudem befinden sich nördlich des Planungsgebietes noch immer ausreichend Flächen, die Kaltluft produzieren und die Durchlüftung der Siedlungsfläche sichern.

Aufgrund der Funktion der Fläche als Kulturluftproduzent auf der einen und der dennoch geringen Auswirkungen auf der anderen Seite, ist für das Schutzgut eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung zu erkennen.

Landschaftsbild und Naherholungspotenzial

Der Charakter der Fläche wird durch die Bebauung zwangsläufig verändert, beschränkt sich dabei jedoch auf geringwertige Flächen.

Dem gegenüber werden durch Pflanzgebote auf privaten Grünflächen neue Strukturen geschaffen, die ein freundlicheres Bild des Siedlungsrandes bewirken.

Eine innere Durchgrünung und Strukturierung erfolgt sowohl durch die Pflanzgebote auf privaten Grünflächen als auch mit Baumpflanzungen im Straßenraum.

Arten und Lebensräume

Mit der Standortwahl einer Fläche mit grundsätzlich geringwertiger Bedeutung (ausgeräumte Agrarlandschaft) wurde eine stärkere Beeinträchtigung vermieden. Schon wegen der Zunahme der Versiegelung führt das Vorhaben dennoch zu (ausgleichbaren) Beeinträchtigungen.

Eine Zerschneidung/Barrierewirkung für Vorkommen in angrenzenden Lebensräumen ist nicht gegeben.

Die grundsätzlichen Auswirkungen des Eingriffs im Sinne des „Leitfadens“ sind gering. Auch für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu erwarten, wenn die Beschränkung des Rodungszeitraumes auf die Wintermonate eingehalten wird.

Die Durchlässigkeit der Siedlungsränder ist eine ergänzende Maßnahme zur Vermeidung.

4.2.5 Eingriffe, zusammenfassende, quantitative Betrachtung

Aus der Überlagerung von Bestandsbewertung und Beeinträchtigungsintensität lassen sich mehrere Bereiche unterschiedlicher Charakteristik ableiten.

Beim Bebauungsgebiet handelt es sich um ein Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad entsprechend dem Typ B (GRZ 0,35).

Die Ackerfläche und der angrenzende Wiesenstreifen sind Biotope mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I). Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen mit einem Faktor von 0,45 ein oberer Wert des Typs B herangezogen. Die Gehölzflächen im Osten sind von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie III). Da gegenüber der Planfassung vom 06.12.2016 auf einen Lärmschutzwall mit aufgesetzter Wand verzichtet wird, kann die Gehölzfläche im Osten in vollem Umfang erhalten werden und ist nicht zu bilanzieren. Die im Zuge der Verlegung des Schmutz- und Niederschlagswasserkanals erforderlichen Rodungen sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen, so dass auch dadurch langfristig kein Eingriff zu verzeichnen ist.

Die Abgrenzung der Flächeneinheiten und die Beeinträchtigungsintensitäten sind im Plan G 1 dargestellt. Das Bilanzierungsergebnis stellt sich dann wie folgt dar:

Tabelle: Ermittlung des Umfangs der notwendigen Kompensationsmaßnahmen

<i>Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</i>	Kompensationsfaktor	Typ A <i>Gebiete mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad</i>	Typ B <i>Gebiete mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad.</i>	Kompensationsflächengröße
		<i>Flächengröße in ha</i>	<i>Flächengröße in ha</i>	<i>Wertgröße in ha</i>
Typ B Gebiete mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad				
<i>I</i>	0,45		1,002	0,451
<i>III</i>	1,00			0,000
Summe				0,451

Für das Baugebiet ergibt sich demnach ein Ausgleichsflächenbedarf von 4.511 m².

4.2.6 Kompensationsmaßnahmen

Flächen außerhalb des Gebietes

Die Kompensation soll durch eine Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Alzenau und damit auf außerhalb gelegenen Flächen erfolgen. Gemäß einem Bankkonto werden diese frühzeitig aufgewerteten Flächen verzinst.

Folgende Fläche und Maßnahme wird als Kompensation dem B-Plan zugeordnet:

Fläche Ö 1 (Fl. Nr. 995)

Auf Fl. Nr. 995 wurde intensiv genutztes Grünland in eine Streuobstwiese umgewandelt (2003). Der dem B-Plan zugeordnete Flächenanteil beträgt 3.470 m².

Die Aufwertung von intensivem Grünland zu Streuobstwiesen entspricht 1 Wertstufe.

Die Flächen werden mit 3 %/Jahr (13 Jahre) verzinst. Dadurch ergäbe sich eine Verzinsung von 39 %. Insgesamt werden dennoch nur 30 % angesetzt, da dies der maximal zulässigen Verzinsung entspricht.

Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Das Bilanzierungsergebnis stellt sich wie folgt dar:

Tabelle: Umfang der vorgesehenen Kompensationsflächen

Kompensationsmaßnahme	Teilflächen und Flurstücksnummern	Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche	Verzinsung der Ökofläche	Kompensationsfläche
			<i>Fläche in m²</i>	<i>in %</i>	<i>Wertgröße in m²</i>
Ö 1	Fl. Nr. 995	1,0	3.470	30	4.511
Summe innerhalb Baugebiet					4.511

Für das Baugebiet ergibt sich demnach ein Ausgleichsflächenbedarf von 4.511 m².

Die im Baugebiet verursachten und dort nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen lassen sich somit mit Flächen des städtischen Ökokontos kompensieren.

4.2.7 Angaben zu Festsetzungen / Hinweisen im Bebauungs- und Grünordnungsplan

Alle im Grünordnungsplan aufgeführten Festsetzungen und Hinweise wurden in den Bebauungs- und Grünordnungsplan übernommen.

Die vollständige Begründung zum Grünordnungsplan einschließlich der Anlagepläne liegt dem Bebauungsplan „Karstweide“ als Anlage bei.

4.3 Umweltbericht

Der nachfolgende Umweltbericht mit Datum vom 11.04.2017 wurde von den Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt erarbeitet.

4.3.1 **Einleitung**

Anlass des Umweltberichtes

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Umweltprüfung tritt damit an die Stelle jener nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 Abs. 1 UVPG).

Zugleich erfüllt sie auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung –SUP– (§ 17 Abs. 2 UVPG), die nach § 14b Abs. 1 Nr. 1 und Anlage 3 Nr. 1 UVPG für Bauleitplanungen nach § 10 des BauGB obligatorisch durchzuführen ist.

Der Umweltbericht wird dem Verfahrensstand des B-Plans (derzeit Vorentwurf) entsprechend fortgeschrieben.

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Alzenau plant die Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Karstweide“ auf Fl. Nr. 5001, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird. Damit soll der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen nachgekommen und gleichzeitig ein abgerundetes Ortsbild geschaffen werden. Der (noch) wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Alzenau von 1976/78 wird zurzeit neu aufgestellt. Im sich in Neuaufstellung befindenden Flächennutzungsplan ist das zukünftige Wohngebiet bereits dargestellt.

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 1,0 ha befindet sich auf Gemarkung Michelbach am nördlichen Ortsrand. Östlich schließt eine steile Böschung in Richtung Staatsstraße 3202 an. Im Süden und Westen grenzt das Gebiet an die Wohnbebauung von Michelbach. Im Westen und Norden sind zudem weitere Ackerflächen vorhanden.

Städtebauliches Konzept

Die Baugrundstücke werden mit einer Stichstraße von der Straße „Am alten Stein“ aus erschlossen. Im Straßenraum sind 4 öffentliche Stellplätze vorgesehen, die durch Baumpflanzungen begrünt werden.

Die weitere Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch die Festsetzung von Pflanzgeboten auf privaten Grünflächen. Dabei ist eine Ortsrandeingrünung Richtung Norden, wie im Entwurf des Landschaftsplanes vorgeschlagen, nur eingeschränkt möglich, da zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze dort nur eine Breite von 3 m zur Verfügung steht. Da eine dichte Bepflanzung mit Sträuchern eine hohe Beein-

trächtigung für den Grundstückseigentümer bedeuten würde, wurde eine Bepflanzung nur auf 50 % der Länge festgesetzt. Darüber hinaus sollen an den landwirtschaftlichen Weg angrenzende Einfriedungen mit Rank-/Kletterpflanzen begrünt werden.

Zugelassen sind Einzelhäuser für ein bis zwei Wohneinheiten mit Wandhöhen bis max. 4,20 m und Firsthöhen bis max. 5 m über Wandhöhe.

Zur Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers wird über die Böschung im Osten (außerhalb des Plangebietes) ein Kanalanschluss an den Abwasserkanal hergestellt. Das Schmutzwasser wird an den Hauptsammler entlang des Fuß- und Radweges Albstadt – Michelbach östlich der St 3202 eingeleitet. Niederschlagswasser wird in den Albstädter Bach ebenfalls östlich der St 3202 abgeführt. Einer umfangreichen Versickerung des Niederschlagswassers stehen die Bodenverhältnisse in Michelbach entgegen.

Folgende wesentlichen Festsetzungen (stichwortartig) dienen der Erreichung der formulierten Ziele:

- Ausweisung als Wohngebiet (WA);
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,35, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7;
- Festlegung von Wandhöhen bis max. 4,20 m über Erdgeschossfußboden und Firsthöhen bis max. 5,00 m bzw. im Baufeld für überdachte Terrassen bis max. 1,20 m;
- Ausführung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Hofflächen und Terrassen mit versickerungsfähiger Oberfläche oder Entwässerung in seitliche Vegetationsflächen;
- Festsetzungen zu Bepflanzung auf privaten Grünflächen (Baum- und Strauchpflanzungen, Straßenbäume, Dachbegrünung);
- Festsetzungen zur Erhaltung des Gebüschs im Bereich der Böschung;
- Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen) auf externen Flächen;
- Artenschutzrechtlich motivierte Regelungen zu Gehölzrodungen und Rückschnitten

Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachgesetzen und Fachplanungen

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall-, Boden- und Wasser-Gesetzgebung berücksichtigt.

Laut Karte 3 des rechtskräftigen Regionalplans (2011) ist die Fläche Bestandteil eines „Bereich[es], der die wesentlich zu schützenden Landschaftsbestandteile enthält“. Aufgrund der Großmaßstäblichkeit des Regionalplanes ist eine lagegenaue Verortung jedoch nicht sicher möglich. Da es sich beim Planungsgebiet fast ausschließlich um eine intensiv genutzte Ackerfläche handelt, kann dies nur auf die Gehölzfläche am östlichen Rand abzielen, welche fast vollständig erhalten bleiben kann. Ansonsten zeigt der **Regionalplan** keine besonderen Darstellungen.



Auszug aus dem Regionalplan Untermain
Karte 2: Siedlung und Versorgung



Karte 3: Landschaft und Erholung

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** (FNP, 1976/78) ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im in Neuaufstellung sich befindenden Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem in Neuaufstellung
befindlichen Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan wird im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Die noch nicht amtliche Fassung des LP zeigt neben den tatsächlichen Nutzungen auch Darstellungen zur fachlich angestrebten Landschaftsentwicklung. So wird nördlich des geplanten Baugebietes eine Ortsrandeingrünung empfohlen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gibt es innerhalb des Plangebietes nicht. Am östlichen Rand befindet sich jedoch ein amtlich kartiertes Biotop, das als „Gebüsch und Gehölze nördlich Michelbach“ (5820-8-6) erfasst ist.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP (Art. 19 f BayNatSchG) sind für das Bearbeitungsgebiet keine besonderen Wertigkeiten benannt. Die Zielformulierungen für den betroffenen Raum beinhalten die Pflege und Neuanlage von Streuobstbeständen sowie die Neuanlage von Gehölzen und die Erhöhung der Strukturvielfalt durch Neuschaffung und Vernetzung von kleinflächigen Trockenstandorten.



- vorrangige Pflege und Neuanlage von Streuobstbeständen in klimatisch begünstigten Gebieten zur langfristigen Sicherung der Steinkauzpopulation
- Neuanlage von Gehölzen in strukturarmen Gebieten, Vernetzung isolierter Bestände

Karte Bestand, Ziele und Maßnahmen Hecken, Streuobst und sonstige Gehölze



 Erhöhung der Strukturvielfalt durch Neuschaffung und Vernetzung von kleinflächigen Trockenstandorten in intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten

Karte Ziele und Maßnahmen Trockenstandorte

Flächen nach § 23 ff BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutzrichtlinie, § 32 BNatSchG bzw. Art. 20 Bay-NatSchG) liegen nicht vor.

Die Bewertung der Lärmimmissionen erfolgt auf Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die nach Vermeidungsmaßnahmen dennoch zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden mit Regelungen zur Begrünung innerhalb des Baugebietes sowie mit Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durch Abbuchung aus dem städtischen Ökokonto ausgeglichen.

4.3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die heutigen Flächenfunktionen und die darauf beruhenden Umweltmerkmale werden in den Kapiteln 2 und 3 der Begründung des Grünordnungsplans (GOP) zum BP näher erläutert. Die folgenden Ausführungen geben insofern nur einen kurzen Überblick. Sie werden ergänzt um die zusätzlichen Schutzgüter biologische Vielfalt, menschliche Gesundheit, Bevölkerung und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.



Übersichtsfoto

Morphologie, Boden, Lagerstätten, Altlasten

Das Planungsgebiet liegt auf einer leichten Kuppe, die von ca. 162 m ü. NN im Westen auf ca. 153 m ü. NN im Osten abfällt. Dort schließt, vorwiegend außerhalb des Baugebietes, eine steile Böschung in Richtung Staatsstraße an.

Naturräumlich befindet sich das Baugebiet am östlichen Rand des „Oberrodenbacher Hügellandes“. Dieses besteht aus einer Rotliegendescholle, die von unbedeutenden Zechsteinvorkommen durchsetzt und teilweise von Flugsand verhüllt ist. Dazwischen treten zudem Gneise zutage.

Die anstehenden Böden sind laut Bodenschätzungskarte stark lehmige Sande und sandige Lehme.



Auszug aus der Bodenschätzungskarte

Die Gesteine des kristallinen Vorpessarts sind Kluft-Grundwasserleiter geringer bis mäßiger Durchlässigkeit. Die Grundwasserneubildung des Planungsgebietes ist gering, die Grundwasserschutzfunktion mittel.

Die Lebensraumfunktion der überwiegend intensiv genutzten Ackerflächen ist gering. Das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen ist aufgrund des vorwiegend schluffigen Bodens in Verbindung mit dem hängigen Gelände nur mäßig bis mittel. Entsprechend dürfte dann auch die Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigung bzw. Schadstoffeintrag gering bis mittel sein. Ein tatsächlicher Eintrag bei intensiver Ackernutzung ist nicht auszuschließen (s.a. Kap. Wasser). Zudem wurden im Rahmen einer abfallrechtlichen Bodenuntersuchung nach LAGA zum Teil erhöhte Schwermetallgehalte im Boden festgestellt, die jedoch geogen bedingt sind. Eine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte liegt nicht vor. Im Geotopkataster (Bayerisches Geologisches Landesamt) aufgeführte Geotope gibt es keine.

Laut der Bodengütekarte von Bayern weist der Boden eine mittlere Ertragsfähigkeit auf.

Altlasten sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Baubedingt wird auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten sein. Laut den Ergebnissen der Geotechnischen Untersuchung sind zumindest Teilbereiche des Bodenaushubs wegen erhöhter Schwermetallgehalte nicht frei verwertbar und wurden als eingeschränkt verwertungsfähig eingestuft.

Im Wesentlichen nimmt die anlagebedingte Gesamtversiegelung erheblich zu. Der landwirtschaftlichen Nutzung werden gut zu bewirtschaftende Flächen mittlerer Bodengüte dauerhaft entzogen.

Durch Reduzierung des Versiegelungsgrades mit versickerungsfähigen Belägen auf allen Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Hofflächen und Terrassen bzw. die seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone und die Beschränkung der Geländeänderungen (Abgrabungen und Auffüllungen ± 1 m, tw. - 2,5 m vorhandenes Gelände) werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zu dem Schutzgut Wasser, ebenso Arten- und Biotopschutz, marginal auch Klima.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, ebenso keine Trinkwasserschutzgebiete oder Feuchtgebiete.

Die Versickerung ist zwar nahezu im gesamten Plangebiet auf unversiegelten Flächen möglich, die Grundwasserneubildung aber mit 100-150 mm nur gering bis mäßig (Bodeninformationssystem Bayern). Der Grundwasserabfluss im kristallinen Gestein des Vorspessarts ist allgemein sehr gering, da die Glimmerschiefer und Gneise des Grundgebirges kaum wasserdurchlässig sind. Auch die gering mächtigen Auflagen aus verwittertem Gestein besitzen kein großes Wasserspeichervermögen.

Die Schutzfunktion gegenüber Verunreinigungen ist mittel. Allerdings sind Vorbelastungen durch die intensive Ackernutzung nicht auszuschließen.

Auswirkungen:

Spezifische baubedingte Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Anlagebedingt wird die eh schon geringe Grundwasserneubildung durch den Umfang der versiegelten Flächen grundsätzlich beeinträchtigt.

Zugleich ist aber für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen deren versickerungsfähiger Ausbau oder die seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird an den Hauptsammler entlang des Fuß- und Radweges Albstadt – Michelbach östlich der St 3202 eingeleitet. Auf Dach- und Straßenflächen anfallendes Niederschlagswasser wird in den Albstädter Bach ebenfalls östlich der St 3202 abgeführt.

Wechselwirkungen bestehen zum Schutzgut Boden.

Klima/Luft

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8-9°C und der mittlere Jahresniederschlag bei 750-850 mm (Bodeninformationssystem Bayern). Die Verdunstungswerte sind mit ca. 500 mm sehr hoch, die Abflüsse entsprechend gering.

Die landwirtschaftliche genutzte Fläche gilt als Kaltluftproduktionsfläche. Die hier nachts durch Abstrahlung entstehende Kaltluft fließt dem Geländere relief folgend Richtung Osten, wenn überhaupt nur in geringem Umfang in die Ortslage ab.

Daten zur *Lufthygiene* liegen nicht vor.

Auswirkungen:

Anlagebedingt wird die Kaltluftentstehung auf den versiegelten Flächen grundsätzlich nicht mehr möglich sein. Luftaustauschbahnen bleiben jedoch erhalten, sodass der Verlust der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet vorwiegend kleinklimatische Auswirkungen zeigt. Zudem befinden sich nördlich des Planungsgebietes noch immer ausreichend Flächen, die Kaltluft produzieren und die Durchlüftung der Siedlungsfläche sichern.

Wechselwirkungen marginalen Ausmaßes bestehen mit dem Schutzgut Boden, mittelbar auch mit dem Schutzgut Mensch.

Pflanzen und Tiere

Die natürliche Vegetation ist mit ihrer Ersatzgesellschaft durch menschlichen Einfluss verschwunden.

Die beplante Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten befindet sich zudem ein laut der saP abgestorbener Birnbaum.



Blick auf die Ackerfläche von Nordosten



Birnbaum im Südwesten Gebüsch am Ostrand

Als Lebensraum ist das Gebiet durch die Ortsrandlage und die angrenzende Staatsstraße vorbelastet. Wild ist als „Durchzügler“ zu erwarten.

Auf den Ackerflächen konnten Vorkommen geschützter, gefährdeter oder bedeutsamer Tierarten durch die Untersuchungen der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ nicht nachgewiesen werden, sie sind jedoch zumindest als Nahrungshabitat für einige Vogelarten potenziell geeignet. In den Gehölzen an der östlich angrenzenden Straßenböschung befindet sich laut der saP dagegen je ein Revier von Amsel, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp. Zudem wurde die Zwergfledermaus (FFH-Richtlinie Anhang IV, streng geschützt) während der Jagd geortet. Geschützte, gefährdete oder bedeutsame Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen und sind auch nicht zu erwarten.

Im Wesentlichen bestätigt die saP die getroffene Einschätzung als ein Gebiet mit überwiegend geringer, teilweise mittlerer Lebensraumfunktion.

Auswirkungen:

Schon wegen der deutlichen Zunahme der Versiegelung kommt es zu Beeinträchtigungen. Mit der Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen geht ein potentielles Nahrungshabitat verschiedener Vogelarten verloren. Darüber hinaus wird ein Birnbaum gerodet. Die Gehölzflächen am Ostrand des Baugebietes bleiben zum Großteil erhalten, nur kleinflächig sind Rodungen und Rückschnitte erforderlich, die jedoch teilweise durch Nachpflanzungen ersetzt werden. Unter Berücksichtigung des festgelegten Zeitraumes für Rodung und Rückschnitte sind in diesem Bereich nur betriebsbedingte Auswirkungen, wie die Beunruhigung von Tierarten durch Quell- und Zielverkehr sowie durch die Nutzung der Gärten durch Personen zu erwarten. Baubedingt wird zudem eine Verlärmung und Beunruhigung durch Bauarbeiten und Personen entstehen.

Durch Regelungen für Einfriedungen bleibt der Siedlungsrand zur freien Landschaft durchlässig.

Mit Regelungen zu Rodungen und Rückschnitten sowie der Erhaltung von Gehölzen und der Neuanlage von Gehölzpflanzungen werden Beeinträchtigungen vermieden bzw. reduziert.

Die entstehenden Eingriffe werden durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Alzenau kompensiert.

Wechselwirkungen bestehen zum Schutzgut Boden.

Landschaftsbild / Erholung

Das auf einer Kuppe befindliche Plangebiet ist durch seine exponierte Lage weit einsehbar. Im Süden schließt es direkt an bestehende Wohnbebauung an. Die Fläche wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und wirkt dadurch ausgeräumt und strukturarm. Nur das Gebüsch am Ostrand stellt eine landschaftliche Aufwertung und eine optische Abschirmung zur angrenzenden Staatsstraße dar. Bedingt durch die Ortsrandlage ist das Gebiet trotz der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung Teil eines Raumes mit Bedeutung für die landschaftsgebundene Feierabend- und Wochenenderholung.

Auswirkungen:

Das Vorhaben führt zu Veränderungen eines Landschaftsausschnittes mit geringer bis mittlerer Wertigkeit. Durch die exponierte Lage ist die Fläche weiträumig einsehbar. Um die zusätzliche Überhöhung des Geländes durch die Bebauung zu reduzieren, wurden Wandhöhen bis 4,20 m und Firsthöhen bis 5,00 m über Wandhöhe, festgesetzt.

Eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes erfolgt auf öffentlichen Grünflächen durch die Erhaltung von Gehölzen auf der Böschung Richtung Staatsstraße sowie durch Baumpflanzungen im Straßenraum. Auf privaten Grünflächen sind Pflanzgebote für einen Hausbaum und die Pflanzung von Sträuchern Richtung Norden vorgesehen.

Für die örtliche Naherholung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen, da in der Umgebung noch genügend freie Landschaft vorhanden ist und die Wegeverbindungen nicht verändert werden.

Nennenswerte Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern bestehen nicht.

Menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen der St 3202 sowie in geringem Umfang durch die südlich angrenzende Wohnbebauung vorbelastet.

Die durchschnittliche Verkehrsmenge auf der Staatsstraße beträgt 6.526 Fahrzeuge/Tag. Damit ergibt sich ein Emissionspegel von tags 61,2 dB (A) und nachts 53,2 dB (A).

Lärmemittanten innerhalb des geplanten Baugebietes gibt es aktuell keine.

Auswirkungen:

Baubedingter Lärm wird im „üblichen“ Rahmen einer jeden Bautätigkeit entstehen. Anlagebedingt ist nicht davon auszugehen, dass sich die aktuelle Lärmsituation aufgrund der Planung maßgeblich ändern wird.

An den Wohngebäuden 15, 17 und 18 (Ostfassade) ergeben sich bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel von tags 60,5 dB (A) und nachts 52,5 dB (A). Da die schalltechnischen Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes tagsüber bei

55,0 dB(A) und nachts bei 45,0 dB(A) liegen, bedeutet dies eine Überschreitung von tagsüber 5,5 dB(A) und nachts 7,5 dB(A). Zum Schutz des Wohngebietes vor unzulässigen Lärmbelastungen war in der Planfassung vom 06.12.2016 daher ein Lärmschutzwall mit aufgesetzter Wand oberhalb der Böschung im Osten vorgesehen. Auf diese wird nun verzichtet (siehe Begründung B-Plan, Kap. 4.4.1). Stattdessen wird die bisher nur für die Dachgeschossebene der Häuser 15, 17 und 18 geltende Forderung, passive Schallschutzmaßnahmen einzubauen, auf die Erdgeschossebene ausgedehnt. Für die Untergeschossebene sind keine passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da die bestehende Böschungskante die Schallpegel für diese Ebene ausreichend reduziert.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird es zu einem marginalen Anstieg der Luftschadstoffwerte kommen. Mögliche Belastungen durch die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Pestizide) fallen hingegen weg.

Unmittelbare Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern bestehen nicht, mittelbar zum Schutzgut Klima.

Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Bau- und Kulturdenkmale oder archäologischen Denkmale bekannt.

Auswirkungen:

Zu Beeinträchtigungen wird es nicht kommen. Falls im Zuge von Erdarbeiten Bodenfunden auftreten, ist die Denkmalpflegebehörde zu beteiligen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Über die grundsätzlich und immer bestehenden Abhängigkeiten hinaus sind keine ausgeprägten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen, die eine genauere Betrachtung erfordern, zu nennen.

4.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Prognose)

Mit der Durchführung der vorgesehenen Bebauung geht ein Stück unbebauter Landschaft verloren. Es kommt zu weiteren Bodenversiegelungen.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen erfolgt mit Maßnahmen außerhalb des Plangebietes durch eine Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Alzenau.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre aufgrund der zunehmenden Verknappung landwirtschaftlicher Nutzflächen (durch sonstige Nutzungsansprüche), einer guten Erreichbarkeit der Fläche sowie einer mittleren Ertragsfähigkeit bis auf weiteres von einer anhaltenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

Zumindest mittelfristig wäre auf dem am Ortsrand gelegenen Standort mit gutem Anschluss an das bestehende Wohngebiet und der gleichbleibend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen, dennoch eine Nutzung als Baufläche zu erwarten. Die derzeit immer noch als weitgehend unbebaut wahrgenommene Landschaft zwischen Michelbach und Albstadt wird dadurch zwar geringfügig kleiner, aufgrund der direkten Ortsrandlage des Planungsgebietes und der geringen Flächengröße von 1,0 ha wird der Landschaftscharakter dennoch erhalten bleiben.

4.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation

Vermeidung

Schutzgut Boden:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf allen Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Hofflächen und Terrassen bzw. seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone;
- Beschränkung der Geländeänderungen (durch beschränkte Abgrabungen/Auffüllungen).

Schutzgut Wasser:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf allen Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Hofflächen und Terrassen bzw. seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone;
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten;
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer,
- Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und mit einer Ausdehnung von mehr als 15 m².

Schutzgut Klima/Luft:

- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und mit einer Ausdehnung von mehr als 15 m²;
- Erhaltung von Luftaustauschbahnen

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

- Standortwahl einer überwiegend geringwertigen Fläche (ausgeräumte Agrarlandschaft);
- Erhaltung von Gehölzen als Quartier und Brutgehölz (u.a. artenschutzrechtlich begründet);
- Gehölzrodungen und Rückschnitte nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2.
- Nachpflanzung der im Zuge der Verlegung des Schmutz- und Niederschlagswasserkanals erforderlichen Rodungen;
- Regelungen zu Einfriedungen für Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft.

Schutzgut Mensch:

- Regelung zu passiven Schallschutzmaßnahmen.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

- Vermeidung der Bebauung in Bereichen mit landschaftsbildprägenden Strukturen;
- Durchgrünung der Straßen (Pflanzgebote);
- Begrünung nicht überbauter Flächen auf privaten Grünflächen (Freiflächenplan, Pflanzgebote);
- Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und mit einer Ausdehnung von mehr als 15 m²

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

Kompensation

Der Ausgleichsbedarf von 4.640 m² wird durch eine verzinst Fläche des städtischen Ökokontos abgegolten. Auf Fl. Nr. 995 wurde 2003 intensiv genutztes Grünland in ei-

ne Streuobstwiese umgewandelt. Der dem Bebauungsplan zugeordnete Flächenanteil beträgt unter Berücksichtigung der Verzinsung 3.570 m².

4.3.5 **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund des Flächenzuschnitts waren städtebaulich keine sinnvollen Alternativen möglich. Erste Ansätze beinhalteten eine Kettenhausbebauung im Bereich der südlichen Bauzeile. Dies wurde jedoch aus städtebaulichen Gründen und wegen fehlender Akzeptanz durch die Bauinteressenten verworfen. Die Umweltauswirkungen dieser Variante wurden daher nicht weiter untersucht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese vergleichbar mit der derzeitigen Planung gewesen wären.

Die gewählten Grundflächenzahlen entsprechen den heute üblichen Anforderungen an Wohnbauflächen, ebenso die zulässigen Gebäudegrößen und -längen.

4.3.6 **Zusätzliche Angaben**

Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Faktor. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf Boden, Wasser, das Kleinklima, das Landschaftsbild, die Erholung, Pflanzen und Tiere wurden im Wesentlichen der Grünordnungsplan (GOP) und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) herangezogen.

Für die Bewertung des Schutzgutes Mensch (Lärm) wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Betrachtung des Verkehrslärms auf Grundlage der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchgeführt.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der „Leitfaden“ verwendet.

Zudem wurde ein geotechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das unter anderem eine Schadstoffuntersuchung des Bodens beinhaltet.

Die Datenlage ist nunmehr ausreichend. Altlasten wurden nicht gezielt untersucht, weil grundsätzlich keine diesbezüglichen Anhaltspunkte vorliegen. Bei der Bearbeitung der Schutzgüter sind somit keine nennenswerten Schwierigkeiten mehr festzustellen.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Eine ökologische Baubegleitung ist nicht erforderlich, da keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen oder sonstige artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen, die überwacht werden müssten, formuliert sind.

4.3.7 **Zusammenfassung**

Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das ca. 1,0 ha große Planungsgebiet liegt im Norden des Stadtteiles Michelbach und grenzt dort an die bestehende Siedlungsfläche an.

Die Entwicklung des Plangebietes wird mit dem Bedarf an Wohnbauflächen sowie dem Wunsch nach einem abgerundeten Ortsbild begründet. In dem Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die Fläche bereits als geplantes Wohnbaugebiet dargestellt.

Die Erschließung der 18 vorgesehenen Grundstücke erfolgt über eine Stichstraße, die von der Straße „Am Alten Stein“ abgeht.

Zur inneren Strukturierung sind Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken sowie im Straßenraum festgesetzt. Das Gebüsch im Osten soll artenschutzrechtlich begründet sowie als Abschirmung zur Staatsstraße weitestgehend erhalten bleiben.

Beschreibung der Umwelt

Für die Entwicklung des Plangebietes sind tendenziell geringe Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Auch die betriebsbedingten Auswirkungen sind im Wesentlichen gering. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Wohngebiet eine Veränderung von Boden und Wasserhaushalt sowie des lokalen Klimahaushaltes dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind eher gering. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Kompensationsbedarf.

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kompensationsfaktor	Typ A Gebiete mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Flächengröße in ha	Typ B Gebiete mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Flächengröße in ha	Kompensationsflächengröße Wertgröße in ha
Typ B Gebiete mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad				
I	0,45		1,002	0,451
Summe 1:				0,451

Wie in Kap. 4 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt:

Schutzgut Boden:

Der hohe Versiegelungsumfang bewirkt eine großflächige Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus. Der landwirtschaftlichen Nutzung werden grundsätzlich gut zu bewirtschaftende Flächen mittlerer Ertragsfähigkeit dauerhaft entzogen. Es handelt sich zugleich um Böden mit mäßigem Retentionsvermögen. In geringem Umfang werden nachteilige Auswirkungen durch Festsetzungen vermieden.

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zu den Schutzgütern Wasser, ebenso Arten- und Biotopschutz, marginal auch Klima.

Schutzgut Wasser:

Durch Festsetzungen werden nachteilige Auswirkungen vermindert. Der Versiegelung und beschränkten Grundwasserneubildung wird durch den versickerungsfähigen Ausbau aller Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen bzw. deren Entwässerung in seitliche Vegetationsflächen entgegen gewirkt.

Wechselwirkungen ergeben sich zum Schutzgut Boden.

Schutzgut Klima/Luft:

Die Versiegelung von Ackerflächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, die eine ausgleichende Wirkung für die angrenzende Siedlungsfläche haben. Da jedoch Luftaustauschbahnen erhalten bleiben und sich zudem nördlich des Plangebietes noch immer ausreichend Kaltluftproduktionsflächen befinden, sind die Auswirkungen nur gering.

Wechselwirkungen marginalen Ausmaßes bestehen mit dem Schutzgut Boden, mittelbar auch mit dem Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Durch die Bebauung verliert das Plangebiet seine bisher überwiegend geringe Lebensraumfunktion weitgehend.

Durch Festsetzungen sowohl organisatorischer (Rodungszeitraum) als auch konzeptioneller Natur (Versiegelung, Pflanzgebote, Erhaltungsgebote) werden nachteilige Auswirkungen teilweise vermieden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird mit Flächen des städtischen Ökokontos abgegolten.

Wechselwirkungen bestehen zum Schutzgut Boden.

Schutzgut Mensch:

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen der St 3202 sowie geringfügig der bestehenden Wohnbebauung im Süden vorbelastet.

Baubedingter Lärm wird im „üblichen“ Rahmen einer jeden Bautätigkeit entstehen.

Anlagebedingt ist nicht davon auszugehen, dass sich die aktuelle Lärmsituation maßgeblich ändern wird.

Um die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet einzuhalten, sind in der Erd- und Dachgeschossebene der Häuser 15, 17 und 18 passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird es zu einem geringen Anstieg der Luftschadstoffwerte kommen. Mögliche Belastungen durch die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Pestizide) fallen hingegen weg.

Unmittelbare Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern bestehen nicht, mittelbar zum Schutzgut Klima.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

Die Eingrünung im Norden erfolgt soweit möglich auf privaten Grundstücksflächen, im Osten wird das Baugebiet durch das bestehende Gebüsch von der Staatsstraße getrennt. Für die innere Durchgrünung und Strukturierung sind sowohl Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken als auch im Straßenraum vorgesehen.

Für die örtliche Naherholung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen, da in der Umgebung noch genügend freie Landschaft vorhanden ist und die Wegeverbindungen nicht verändert werden.

Nennenswerte Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre aufgrund der zunehmenden Verknappung landwirtschaftlicher Nutzflächen (durch sonstige Nutzungsansprüche), einer guten Erreichbarkeit der Fläche sowie einer mittleren Ertragsfähigkeit bis auf weiteres von einer anhaltenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

Zumindest mittelfristig wäre auf dem am Ortsrand gelegenen Standort mit gutem Anschluss an das bestehende Wohngebiet und der gleichbleibend hohen Nachfrage

nach Wohnbauflächen, dennoch eine Nutzung als Baufläche zu erwarten. Die derzeit immer noch als weitgehend unbebaut wahrgenommene Landschaft zwischen Michelbach und Albstadt wird dadurch zwar geringfügig kleiner, aufgrund der direkten Ortsrandlage des Planungsgebietes und der geringen Flächengröße von 1,0 ha wird der Landschaftscharakter dennoch erhalten bleiben.

Ohne die Durchführung der Planung liegt die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung nahe. Zumindest mittelfristig wäre auf dem am Ortsrand gelegenen Standort mit gutem Anschluss an das bestehende Wohngebiet und der gleichbleibend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen dennoch eine Nutzung als Baufläche zu erwarten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wären dann mit denen des aktuellen Projektes vergleichbar.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering/mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering/mittel
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering/mittel
Tiere und Pflanzen	geringe/mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm-Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

4.4 Schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm

4.4.1 **Ausgangslage**

Nach der Verkehrsmengenkarte des Staatlichen Bauamtes werden als Verkehrsmenge auf der St 2302 für das Jahr 2010 5.933 Fahrzeuge/Tag angegeben:

Hinweis vom Staatlichen Bauamt:

Ein aktuellerer Wert (von 2015) ist noch nicht verfügbar.

Für das Jahr 2030 wird ein Prognosewert von 6.526 Fahrzeugen/Tag (Faktor 1,1) angesetzt.

LKW- Anteil	tags und nachts	3,9/4,8 %
Maßgebende	Tag 0.06 DTV Kfz / h	64,0 dB (A)
Verkehrsstärke	Nacht 0.008 DTV Kfz / h	55,8 dB (A)
Steigung	≤ 5,0 %	-
Fahrbahnbelag	Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexion	keine	-
Geschwindigkeit 70 km/h	tagsüber	- 2,8 dB (A)
	nachts	- 2,6 dB (A)

Damit ergibt sich auf der St 2302 ein Emissionspegel von tags 61,2 dB (A) und nachts 53,2 dB (A). Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit.

Bei Gebäuden, die weiter entfernt liegen, reduziert sich der Pegel. Die Abstände zu den Häusern 15, 17 und 18 liegen zwischen 28,60 m und 30,40 m. Vereinfacht wird mit 29,0 m gerechnet.

Durch den größeren Abstand reduziert sich der Pegel um ca. 0,7 dB(A).

Damit ergeben sich bei freier Schallausbreitung an den Wohngebäuden 15, 17 und 18 (Ostfassade) Beurteilungspegel von tags 60,5 dB (A) und nachts 52,5 dB (A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes liegen tagsüber bei 55,0 dB(A) und nachts bei 45,0 dB(A).

Die Überschreitungen betragen somit tagsüber 5,5 dB(A) und nachts 7,5 dB(A).

Ohne aktiven Schallschutz müssten die Wohngebäude um ca. 11,0 m von der Staatsstraße abgerückt werden, um die schalltechnischen Orientierungswerte einhalten zu können. Dies entspräche einem Verlust an Baufläche von ca. 630 m² bzw. zwei Baugrundstücken und wird nicht weiter verfolgt.

Die Planung mit Stand vom 06.12.2016 sah in der Bauverbotszone eine Lärmschutzwand (Planung nur mit Zustimmung des Staatlichen Bauamtes möglich) mit einer Maximalhöhe von 1,95 m Höhe vor. Von Seiten des Staatlichen Bauamtes wurde daraufhin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein Standfestigkeitsgutachten für die Böschung gefordert. Von Seiten der Behörde wird befürchtet, dass die Böschung nur aufgrund der Bepflanzung standsicher ist und dass deshalb bei späteren Straßenumbaumaßnahmen mit erheblichem zusätzlichem Aufwand zu rechnen ist.

Das Bodengutachten für den Kanalbau wird als nicht ausreichend angesehen. Die im Gutachten enthaltenen Aussagen zu den Bodenschichten lassen aber vermuten, dass erst in einer Tiefe von ca. 1,0 m unter Gelände tragfähige Schichten vorhanden sind.

Nach telefonischer Rücksprache wird empfohlen die Lärmschutzwand zurückzunehmen.

Dies hätte zur Folge, dass die Höhe der Lärmschutzwand anzuheben ist. Im Bereich des Hauses 17 würde ein Zurückversetzen der Lärmschutzwand z.B. um 1,0 m ein Anheben der Höhe auf ca. 2,40 m auslösen. Damit müsste die Stadt Alzenau die jährliche Überprüfung der Standsicherheit (Grenze 2,0 m Höhe) übernehmen. Die Zugänglichkeit müsste ebenfalls sichergestellt werden, d.h. ein Begehen ist nur mit kräftigem Rückschnitt des Biotops möglich.

Auf Grund dieser Anforderungen werden gegenüber der bisherigen Konzeption folgende Änderungen vorgenommen:

Die bisher nur für die Dachgeschossebene geltende Forderung passive Schallschutzmaßnahmen einzubauen, wird auf die Erdgeschossebene ausgedehnt. Durch die Einhaltung der entsprechenden Innenpegel können gesunde Wohnverhältnisse im Haus sichergestellt werden. Für die Untergeschossebene sind keine passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da die bestehende Böschungskante die Schallpegel für diese Ebene ausreichend reduziert.

Auf die Errichtung eines Wintergartens im Anschluss an das Wohnhaus wird verzichtet. Stattdessen wird nur noch eine überdachte Terrasse zugelassen.

Begründung:

Die Freiflächen können durch die bestehende Böschungskante nur noch in der Nähe des Hauses ausreichend geschützt werden. Die Terrasse ist der Ort, an dem sich die Bewohner am häufigsten im Garten aufhalten. Wenn ein Wintergarten realisiert werden würde, würde sich die Lage der Außenterrasse Richtung Staatstraße (Immissionsquelle) schieben. Die Beeinträchtigung durch Lärm würde zunehmen.

Die Vorgehensweise statt des aktiven nur passiven Lärmschutz festzusetzen wurde mit dem Immissionsschutz im Landratsamt Aschaffenburg abgestimmt. Da es sich bei dem Neubaugebiet um eine Ortsabrundung handelt und die Bebauung nicht näher an die St 3202 heranrückt als die Wohnhäuser am Dr.-Kihn-Ring, ist unter Abwägung der verschiedenen Belange die Einhaltung der Innenpegel als ausreichend anzusehen.

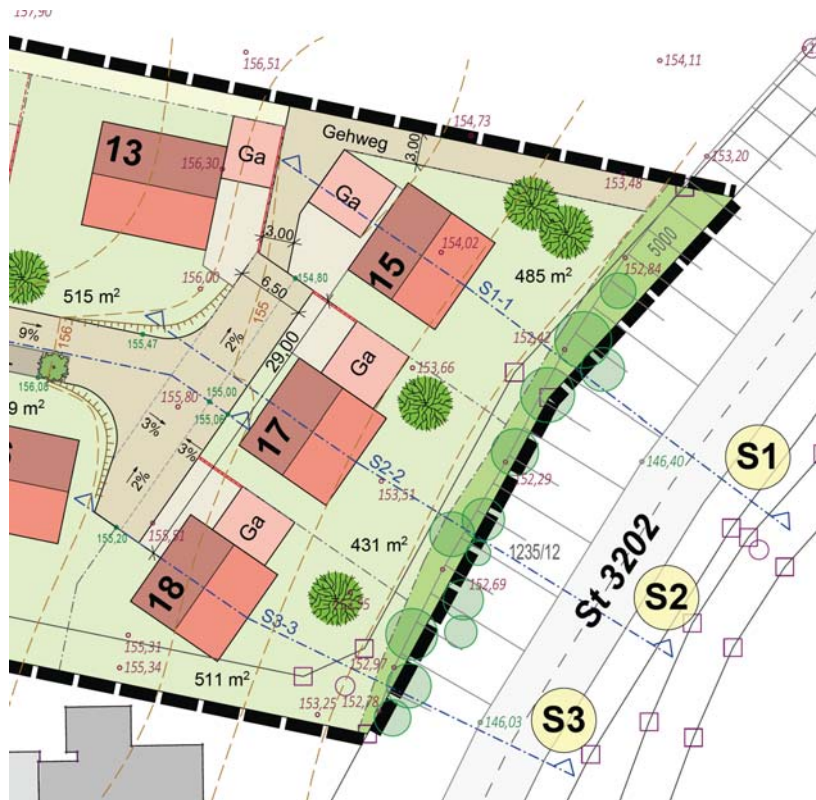
Nebeneffekt:

Da auf die Herstellung einer Lärmschutzwand verzichtet wird, kann das Biotop (Feldhecke auf der Böschung) vollständig erhalten werden.

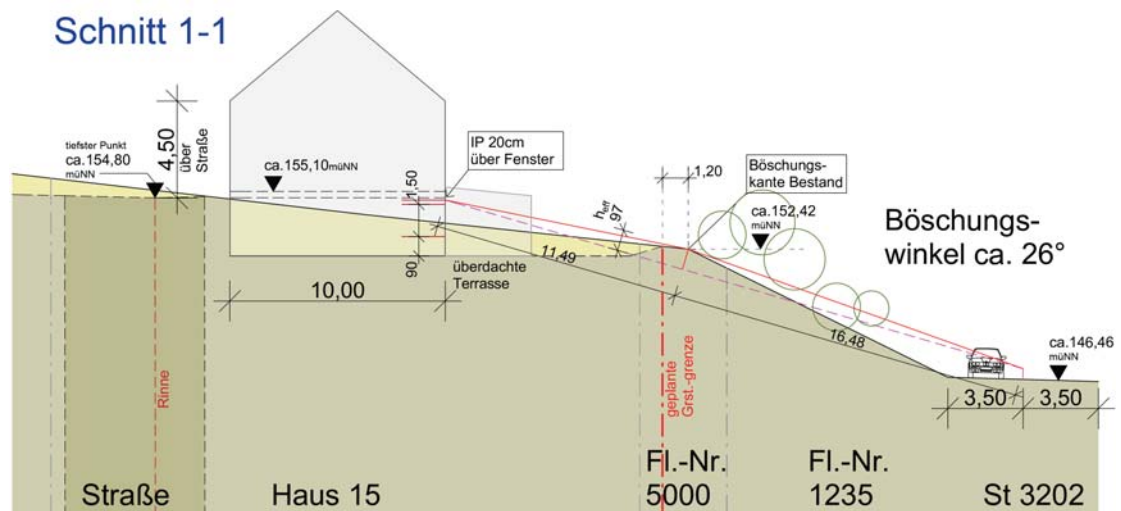
4.4.2 Nachweis, dass die bestehende Böschungskante ausreichenden Schutz für die Untergeschosse bietet

Die Ermittlung erfolgte auf Basis der DIN 18005, Teil 1 Bild 10, 11 und 12.

Übersichtsplan



Schnitt S 1 (senkrecht vor Haus 15)



Werte nach Bild 10

$$a = 11,49 \text{ m}$$

$$b = 16,48 \text{ m}$$

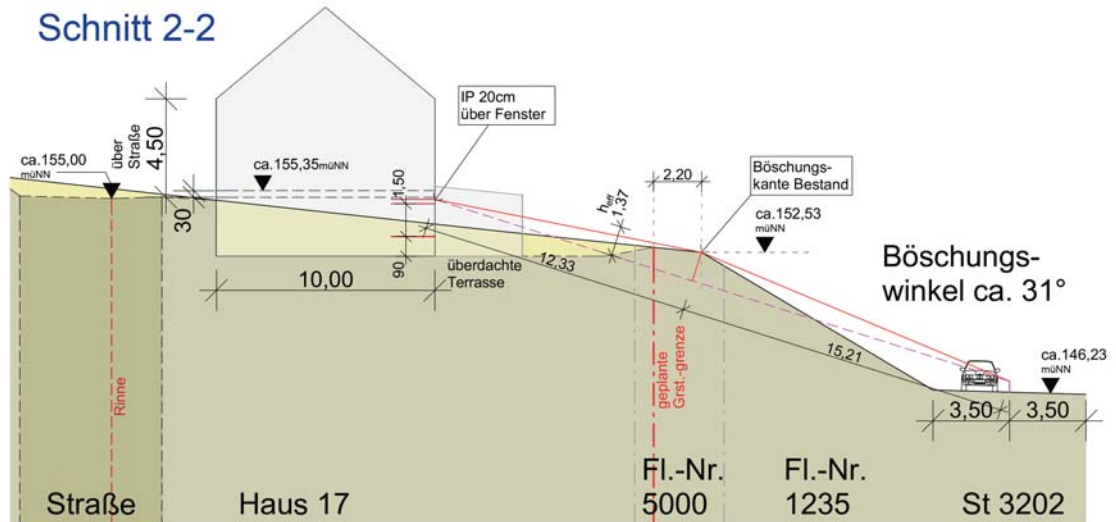
$$h_{eff} = 0,97 \text{ m}$$

Danach ergibt sich nach Bild 11 ein Schirmwert z von 0,075 m

Nach Ermittlung von $K \approx h_{eff} (a + b) \approx 27,13 \text{ m}^2$ ergibt sich nach Bild 12 eine Schallreduzierung $\Delta L_z = 8,5 \text{ dB(A)}$

Schnitt S 2 (senkrecht vor Haus 17)

Schnitt 2-2



Werte nach Bild 10

$$a = 12,33 \text{ m}$$

$$b = 15,21 \text{ m}$$

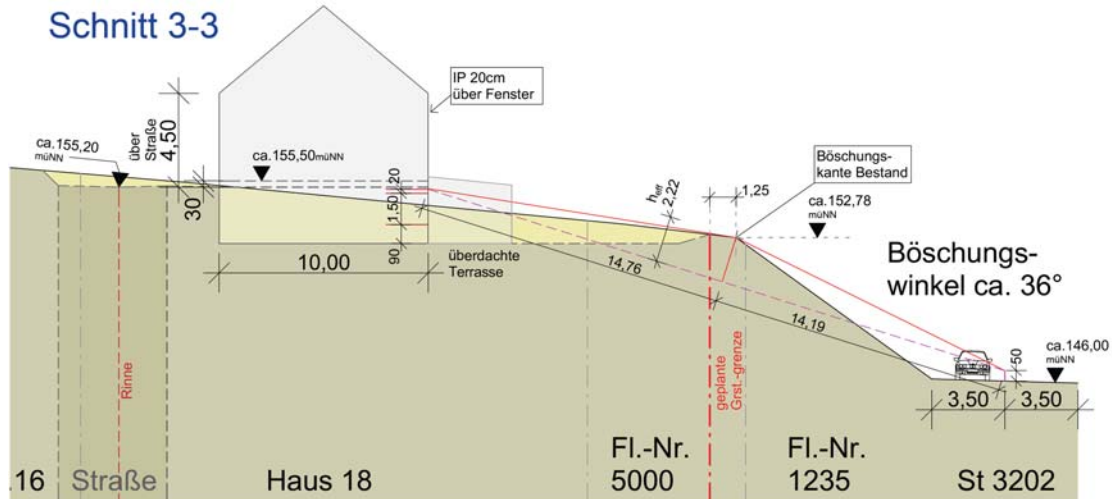
$$h_{\text{eff}} = 1,37 \text{ m}$$

Danach ergibt sich nach Bild 11 ein Schirmwert z von 0,15 m

Nach Ermittlung von $K \approx h_{\text{eff}} (a + b) \approx 37,73 \text{ m}^2$ ergibt sich nach Bild 12 eine Schallreduzierung $\Delta L_z = 11,0 \text{ dB(A)}$

Schnitt S 3 (senkrecht vor Haus 18)

Schnitt 3-3



Werte nach Bild 10

$$a = 14,76 \text{ m}$$

$$b = 14,19 \text{ m}$$

$$h_{\text{eff}} = 2,22 \text{ m}$$

Danach ergibt sich nach Bild 11 ein Schirmwert z von 0,35 m

Durch Ermittlung von $K \approx h_{\text{eff}} (a + b) \approx 64,30 \text{ m}^2$ ergibt sich nach Bild 12 eine Schallreduzierung $\Delta L_z = 14,5 \text{ dB(A)}$

Resümee

Um nachts den schalltechnischen Orientierungswert von 45,0 dB(A) nicht zu überschreiten, muss die Böschungskante zur lärmzugewandten Fassadenseite eine Reduzierung von mindestens 7,5 dB(A) erzielen.

Bei den ermittelten Höhen wird der Lärm um 8,5 dB(A) vor Haus 15, um 11,0 dB(A) vor Haus 17 und 14,5 dB(A) vor Haus 18 reduziert.

Damit ist sichergestellt, dass in Aufenthaltsräumen im Untergeschoss jedes der drei Gebäude die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können.

4.4.3 Auswertung

Aus der schalltechnischen Betrachtung geht hervor, dass die bestehende Böschungskante die Schallpegel so weit reduziert, dass in der Untergeschossebene gesunde Wohnverhältnisse auch ohne den Einbau passiver Lärmschutzmaßnahmen hergestellt werden können.

Wenn die Bauherren die Option wahrnehmen, das Gelände Richtung Staatsstraße geringfügig abzutragen, um im Untergeschoss Aufenthaltsräume zu schaffen, verbessert sie durch das tiefer liegende Niveau auch die Aufenthaltsqualität im Garten. Hierdurch erhöht sich die abschirmende Wirkung der Böschungskante.

4.4.4 Schutz der Erd- und Dachgeschossebene

Durch die Planung werden mögliche Schlaf- und Kinderzimmer im Erd- und Dachgeschoss der Häuser 15, 17 und 18, die zur schallzugewandten Fassadenseite orientiert sind, nicht ausreichend geschützt.

Um dennoch gesunde Wohnverhältnisse schaffen zu können, sind deshalb für beide Ebenen passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Ausgangssituation

Zu den schallzugewandten Ostfassaden liegen die Beurteilungspegel bei tags 60,5 dB (A) und nachts 52,5 dB (A). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags um 5,5 dB (A) und nachts 7,5 dB (A) überschritten.

Zu den seitlichen Fassadenseiten kann ein Abschlag von 5,0 dB(A) angesetzt werden. Danach liegen die Beurteilungspegel dort bei tags 55,5 dB (A) und nachts 47,5 dB (A). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags um 0,5 dB (A) und nachts 2,5 dB (A) überschritten.

Zu den schallabgewandten Fassadenseiten kann ein Abschlag von 12,0 dB(A) angesetzt werden. Danach liegen die Beurteilungspegel dort bei tags 48,5 dB (A) und nachts 40,5 dB (A). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten.

Passiver Schallschutz

Die nachfolgend aufgeführten Grundlagen zur Bemessungen passiver Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden zu beachten. Die Kosten für die passiven Schallschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen. Sie werden nicht vom Straßenbaulastträger erstattet.

Lärmpegelbereiche

Die Wohnhäuser 15, 17 und 18 liegen nach DIN 4109 /4/ im Lärmpegelbereich II bis III.

Die Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden im

Plangebiet mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 /4/ gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109/4/ gilt für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

- bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 /5/ dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich III -> Fenster-Schallschutzklasse 2).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 /5/ mindestens die Schallschutzklasse 2.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Ab einem Außenlärmpegel von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 /5/ in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Die Beurteilungspegel der Wohnhäuser 15, 17 und 18 liegen zur lärmzugewandten Fassadenseite nachts über 50 dB(A), so dass bei der Errichtung dieser Gebäude in straßenseitigen Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist oder diese Räume ein weiteres Fenster zur seitlichen Fassadenseite aufweisen.

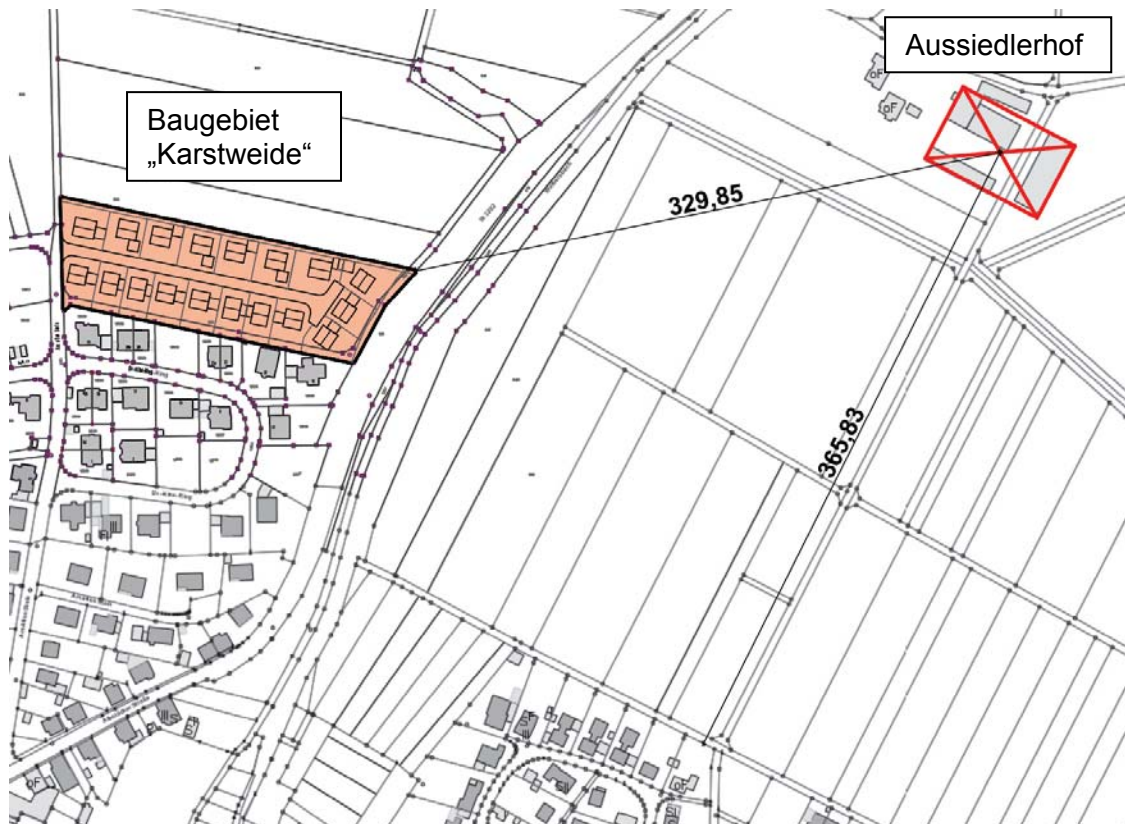
4.4.5 Empfehlungen für Festsetzungen zum passiven Schallschutz für Fenster in der Erd- und Dachgeschosebene der Häuser 15, 17 und 18

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich auf der straßenseitigen Ostfassade besitzen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist oder diese Räume ein weiteres Fenster, das geöffnet werden kann, zur seitlichen Fassadenseite aufweisen.

Der Nachweis an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist bei Neubaumaßnahmen gemäß der Tabellen 8 – 10 der DIN 4109 zu führen.

4.5 Aussagen zum Aussiedlerhof

Nordöstlich des Plangebiets liegt ein Aussiedlerhof, der gemäß Bescheid vom Landratsamt Aschaffenburg vom 15.05.1987 die Genehmigung von 1.150 Tierplätzen für die Schweinemast erhalten hat. Die Entfernung zwischen Betrieb und Baugebiet beträgt ca. 330 m.



Übersichtsplan unmaßstäblich

Gemäß Abstandserlass (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 kann bei Einhaltung des angegebenen Abstandes davon ausgegangen werden, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Die in der Abstandsliste aufgeführten Abstandswerte wurden unter Berücksichtigung der einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Bundes (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), des Landes, der einschlägigen VDI-Richtlinien und DIN-Normen sowie von ausländischen Abstandslisten und den praktischen Erfahrungen der Staatlichen Umweltbehörden und des Landesumweltamtes Nordrhein-Westfalen erarbeitet. Die Gesichtspunkte des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung wurden gleichermaßen berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung des Lärmschutzes basiert die Festsetzung der Abstände auf den Immissionsrichtwerten, wie sie in der TA Lärm für Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind - entsprechend Reinen Wohngebieten (WR) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) -, angegeben sind.

Danach werden nach Ziffer 113.7.1 bei 525 bis weniger als 1.900 Mastschweineplätzen 300 m Abstand als ausreichend angesehen und ein Schall- und Geruchsgutachten für entbehrlich gehalten.

Der Abstandserlass von Nordrhein-Westfalen kann auch in Bayern als Beurteilung herangezogen werden.

Resümee

Ab einer Entfernung von 300 m zwischen Emittent und Baugebiet kann davon ausgegangen werden, dass ggf. auftretende Beeinträchtigungen die gesetzlichen Grenzwerte einhalten. Der Abstand beträgt mindestens 330 m.

Der Aussiedlerhof liegt nordöstlich des geplanten Wohngebiets und damit in entgegengesetzter Richtung zur Hauptwindrichtung (Südwest bis Nordwest an ca. 75% der Jahrestage). Dies begünstigt die Wohnlage insofern, dass selbst bei Auftreten von Geräusch- oder Geruchsbelästigungen unterhalb der Grenzwerte diese das Baugebiet nicht erreichen, da der Wind diese in die entgegengesetzte Richtung trägt.

Da es dennoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Wind an einigen Tagen im Jahr (ca. 10% der Jahrestage) Gerüche bis zum geplanten Wohngebiet trägt, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, um hierauf hinzuweisen.

4.6 Kampfmittel

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

4.7 Orientierende abfallrechtliche Bodenuntersuchung nach LAGA

Das Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm hat mit Datum vom 14.11.2016 ein geotechnisches Gutachten für die Erschließung des Baugebiets „Karstweide“ erarbeitet.

In diesem Gutachten wurde auch eine abfallrechtliche Bodenuntersuchung nach LAGA durchgeführt. Hieraus geht folgendes hervor (Auszug aus dem Gutachten kurziv:

Zur chemisch-analytischen Untersuchung des Bodenaushubs wurden vom Verfasser fünf repräsentative Mischproben von der Auffüllung und vom Bodenaushub aus den Bohrungen entnommen.

Die Probenbezeichnungen lauten z.B. „JK/KW/MP1“

In der folgenden Tabelle sind die unterschiedlichen Proben mit den zugehörigen beprobten Abschnitten und Bodenarten dargestellt:

Bodenproben und beprobte Bereiche

JK/KW/...	Schichten / beprobte Tiefenbereiche / Bohrung
MP1	Gneiszersatz (Schicht 4) / 0,3-2,3 m / RKS1
MP2	Schluff (Schicht 2) / 0,3-2,3 in / RKS2
MP3	Gneiszersatz (Schicht 4) / 0,9-4,1 in / RKS3
MP4	Schluff (Schicht 2) / 0,0-1,0 m / RKS4
MP5	Schluff (Schicht 2) / 1,0-3,0 m / RKS4

In Zusammenarbeit mit der Eurofins Umwelt West GmbH, Labor Mannheim wurde die Bodenprobe auf die Parameter der LAGA („Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ vom 6.11.1997) analysiert.

Die Analytik dient zur vorläufigen, abfallrechtlichen Einstufung des anfallenden Bodenaushubs aus dem Bereich der Kanaltrasse.

Zur Bewertung der Bodenanalytik, in Bezug auf eine abfallrechtliche Einstufung, dient die sogenannte LAGA-Richtlinie (Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20, Tab. II.1.2-2 und Tab II.1.2-3). Weiterhin ist in Bayern der Leitfadens zu den Eckpunkten zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen (2005; „sog. Eckpunktepapier“) als Bewertungsgrundlage gültig.

In der LAGA-Liste und im „Eckpunktepapier“ sind Richtwerte (Zuordnungswerte = Z-Werte) definiert, die als Obergrenzen der jeweiligen Einbauklassen für die Verwertung zu verstehen sind:

Z 0-Wert:	uneingeschränkter Einbau
Z 1.1-Wert:	eingeschränkter offener Einbau, ohne Erosionsschutz
Z 1.2-Wert:	eingeschränkter offener Einbau, mit Erosionsschutz
Z 2-Wert:	eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen
> Z 2-Wert:	Einbau / Ablagerung in Deponien, Bewertung nach Deponieverordnung

In den untersuchten Proben waren zum Teil Messwerterhöhungen bei den Schwermetallen Chrom, Kupfer, Nickel und Zink (meist im Feststoff) vorhanden. Die daraus resultierende Einstufung der Proben und Bodenarten nach der LAGA und dem Eckpunktepapier ist in der anschließenden Tabelle dargestellt.

Bodenproben und Gesamteinstufung LAGA / Eckpunktepapier

Bodenprobe	Bodenart (Schicht)	Gesamteinstufung LAGA-Boden	Gesamteinstufung Eckpunktepapier
MP 1	Gneiszersatz (Schicht 4)	Z 0	Z 0
MP 2	Schluff (Schicht 2)	Z 1.1	Z 1.1
MP 3	Gneiszersatz (Schicht 4)	Z 1.2	Z 1.2
MP 4	Schluff (Schicht 2)	Z 0	Z 0
MP 5	Schluff (Schicht 2)	Z 1.1	Z 1.1

Schluff (Schicht 2)

In der Schicht 2 liegen z.T. (MP 2, MP 5) erhöhte Schwermetallgehalte für Chrom, Kupfer und Nickel vor, die den Z 0-Wert der LAGA und des Eckpunktepapiers überschreiten.

Die erhöhten Schwermetallgehalte sind geogen bedingt und können im Bereich der Hanglehme und Gneise vorkommen.

Es erfolgt für den Schluff (Schicht 2) eine Einstufung des Bodenaushubs in die Einbauklasse Z 0 (MP 1) bis Z 1.1 (MP 2, MP 5) gemäß der LAGA-Liste für Boden und des Leitfadens zu den Eckpunkten.

Aufgrund der Einstufung von Teilchargen des Schluffes in die Einbauklasse Z 1.1 sind diese Chargen nicht frei verwertbar und sind als eingeschränkt verwertungsfähig

einzustufen. Eine Verwertung im Rahmen der LAGA-Richtlinie ist beispielsweise nur mit einem Flurabstand > 1,0 m möglich. Ein Erosionsschutz ist nicht notwendig.

Es ist davon auszugehen, dass sich erhöhte Verwertungskosten gegenüber Material der Einbauklasse Z 0 nach LAGA ergeben.

Eine Rückverfüllung im Rahmen der Baumaßnahme ist aufgrund der bodenmechanischen Eigenschaften des Schluffes nicht möglich.

Gneiszersatz (Schicht 4)

Auch in einer Probe aus dem Gneiszersatz (MP 3, RKS 3) wurden erhöhte Schwermetallgehalte für Chrom, Nickel und Zink ermittelt. Insbesondere der Chromgehalt übersteigt mit 134 mg/kg den Z 1,1-Wert nach LAGA, so dass diese Probe in die Einbauklasse Z 1.2 einzustufen ist.

Die Probe MP 1 (RKS 1) zeigte keine Messwerterhöhungen.

Es erfolgt für den Gneiszersatz (Schicht 4) eine Einstufung des Bodenaushubs in die Einbauklasse Z 0 (MP 1) bis Z 1.2 (MP 3) gemäß der LAGA-Liste für Boden und des Leitfadens zu den Eckpunkten.

Die Bereiche mit einer Einstufung in die Einbauklasse Z 1.2 sind nicht frei verwertbar und sind somit als eingeschränkt verwertungsfähig einzustufen. Eine Verwertung im Rahmen der LAGA-Richtlinie ist beispielsweise nur mit einem Flurabstand > 1,0 m und einem Erosionsschutz möglich. Es ist davon auszugehen, dass sich erhöhte Verwertungskosten gegenüber Material der Einbauklasse Z 0 nach LAGA ergeben.

Aufgrund der unterschiedlichen Analyseergebnisse empfehlen wir die auffälligen Bereiche (Z 1.1 / Z 1.2) des Bodenaushubes (je 500 m³) im Zuge des Bauablaufes erneut zu beproben, um ggf eine günstigere Einstufung nach LAGA zu erreichen.

Es ist anzumerken, dass die vorliegende Untersuchung eine orientierende Vorabdeklaration darstellt, die im Vergleich zu einer haufwerks bezogenen Beprobung des Bodenaushubes abweichende Ergebnisse ergeben kann. Des Weiteren können, je nach Anforderung des jeweiligen Verwerter, zusätzliche Bodenproben und Analysen erforderlich werden, um eine endgültige abfallrechtliche Einstufung des Bodens vornehmen zu können. Dies führt zu Folgekosten für die Bodenverwertung.

Auswertung

Beim geotechnischen Gutachten wurde zwar nur im Bereich der geplanten Erschließungsstraße Bodenproben untersucht. Es ist aber davon auszugehen, dass die gleichen Bodenzusammensetzungen auch im Bereich der Baugrundstücke vorzufinden sind.

Insofern sind die entsprechenden abfallrechtlichen Bestimmungen auch vom Bauherrn zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis zur abfallrechtlichen Entsorgung des Bodenaushubs wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.8 Stand sicherheitsnachweis

Die Berechnungen wurden auf Grundlage des Geotechnisches Gutachtens vom 14.11.2016 ausgeführt. In dem Gutachten ist der Boden als sog. „Baugrundschnitt“ dargestellt. Man sieht dort die Höhenverhältnisse und den Verlauf der Bodenschichten oberhalb der Straße. Für die Standsicherheit von Bedeutung ist dabei vor allem die Schicht 4, die aus Gneis gebildet wird. Dies ist ein Gestein, das eine hohe Festigkeit und damit auch eine hohe Sicherheit in Bezug auf die Standsicherheit aufweist. Mit dem Begriff „Stand sicherheit“ wird beschrieben inwieweit Gesteine oder Böden

bei der Anlage einer Böschung stabil bleiben. Je fester das Gestein, umso steiler kann man eine Böschung anlegen, ohne dass eine konstruktive Sicherung (Verbau, o. A.) erforderlich ist.

Die relativ lockeren Böden der Schichten 1 (Mutterboden) und 3 (Sand) weisen gegenüber dem Gneis eine deutliche geringere Festigkeit auf, so dass die Standsicherheit hier gering ist und nur sehr flache Böschungen angelegt werden können.

Mit den ausgeführten Berechnungen wurde das Sicherheitsniveau der Böschung an drei Böschungsschnitten untersucht. Der geplante Damm auf der Böschung als Lärmschutzanlage wurde bei der Berechnung jeweils berücksichtigt. Grundsätzlich wirkt sich ein zusätzliches Gewicht (z.B. Gewicht des Materials einer Dammschüttung) auf einer Böschung ungünstig auf die Standsicherheit der Böschung aus.

Die Berechnungen erfolgten nach DIN 4084 / EC7 mit dem sog. Gleitkreisverfahren. Man kann sich das Verfahren wie folgt vorstellen:

Der Boden besitzt, aufgrund seiner Eigenschaften, die Fähigkeit die Böschung zu stützen. Dabei werden die sog. „rückhaltenden Kräfte“ im Boden aktiviert. Auf der anderen Seite wirken in einer Böschung die sog. „abscherenden Kräfte“, die den Boden in Richtung der Schwerkraft nach unten ziehen und damit die Stabilität der Böschung mindern. Wenn beide Kräfte im Gleichgewicht sind bleibt die Böschung stabil.

Beide Kräfte kann man berechnen und gegenüberstellen. Dies wurde in den Standsicherheitsberechnungen nach DIN 4084 / EC7 ausgeführt. Wenn die rückhaltenden Kräfte etwas größer sind als die „abscherenden“ Kräfte wird das Sicherheitsniveau der Böschung nicht ausgenutzt und die Böschung weist eine ausreichende Standsicherheit auf. In diesem Fall liegt ein sog. „Ausnutzungsfaktor“ < 1 vor. Wird der Ausnutzungsfaktor von 1 überschritten gilt die Böschung als unsicher; d.h. die „abscherenden“ Kräfte sind größer als die „rückhaltenden“ Kräfte.

In den ausgeführten Berechnungen werden sog. „Gleitkreise“ untersucht. Entlang dieser Kreise kann die Böschung abrutschen, wenn keine ausreichende Sicherheit vorliegt. Gleitkreise mit einem Ausnutzungsfaktor > 1 gelten als unsicher, so dass hier theoretisch ein Böschungsbruch eintreten könnte.

Die Zahlenangaben (z.B. 0.69 = ausreichende Sicherheit oder 1.12 keine ausreichende Sicherheit) im Mittelpunkt des jeweiligen Gleitkreises oberhalb der Böschung bezeichnen die Ausnutzungsfaktoren der Gleitkreise und damit die Sicherheit der Böschung im Bereich des Gleitkreises.

Insgesamt ergibt sich in allen Schnitten bei den meisten Gleitkreisen ein ausreichendes Sicherheitsniveau mit einem Ausnutzungsfaktor von < 1 .

Bedingt durch das Gewicht des geplanten Dammes auf der Böschung ergeben sich in einigen Bereichen (z.B. Anlage 2.1, Schnitt 2-2) unsichere Gleitkreise, die zu minimalen und kleinräumigen Rutschbereichen an der Böschungskrone führen können. Die gesamte Böschung mit einer Höhe von > 5 m ist jedoch als sicher einzustufen.

Grundsätzlich können die genannten Rutschbereiche durch eine sinnvolle Anlage des Dammes auf der Böschung vermieden werden. Beispielsweise könnte der Fuß des Dammes in der Schicht 4 (Gneis) abgesetzt werden, um eine ausreichende Sicherheit der Böschung herzustellen.

Sollte auf die Anlage des Dammes auf der Böschung verzichtet werden, wie es der Stadtratsbeschluss vom 11.04.2017 vorsieht, ergeben sich aus Gutachter-sicht keine Bedenken bezüglich der Standsicherheit der Böschungen.

5. Verkehrskonzept

5.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Eichendorffstraße sowie die Straße „Am Alten Stein“ erreichbar.

Erschlossen werden die Baugrundstücke über eine mittig angeordnete Erschließungsstraße, die als Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge (Müll- und Rettungsfahrzeuge) an ihrem östlichen Ende ausgebildet wird. Die geplante Querschnittsbreite von 6,00 m wird als ausreichend angesehen.

Für die Feuerwehr wird der Straßenquerschnitt in einem Abschnitt geringfügig aufgeweitet, um eine ausreichend große Aufstellfläche (12,0 m x 7,0 m) für den Einsatzfall anbieten zu können. Eine zweite Aufstellfläche steht am Wendehammer zur Verfügung (13,0 m x 7,0 m).

5.2 Ruhender Verkehr

Die Querschnittsbreite ist auf 6,00 m ausgelegt. Das bedeutet, dass aufgrund der zahlreichen zu berücksichtigenden Grundstückszufahrten im öffentlichen Straßenraum nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Parkplätze realisierbar ist.

Um für Besucher zusätzlichen Parkraum anbieten zu können, wird deshalb auf den meisten Grundstücken eine Fläche für eine Doppelgarage ermöglicht. Sofern die Garagen mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden, steht der Stauraum vor den Garagen als zusätzlicher Parkraum den Besuchern zur Verfügung.

5.3 Geh- und Radwege

Geh- und Radwege sind im Plangebiet nicht vorgesehen, da die Planstraße ebenen- gleich ausgebildet wird. Da an diese Straße 18 Baugrundstücke angebunden sind, bleibt das Verkehrsaufkommen gering. Aus diesem Grund wird die Ausbildung separater Geh- oder Radwege für entbehrlich gehalten.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Für das Allgemeine Baugebiet wird eine maximal mögliche Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Danach ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Diese Löschwassermenge kann nach Angabe des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Spessartgruppe zur Verfügung gestellt werden.

Die erforderliche Trink- und Löschwasserversorgung kann somit über das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden.

Das Leitungsnetz wird an das örtliche Trinkwassernetz in der Straße „Am Alten Stein“ angeschlossen.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

In der aktuellen Schmutzfrachtsimulation des Ing.-Büros Zwerner ist das Plangebiet als Trennsystem berücksichtigt und für den Planungszeitraum eingerechnet. Die Unterlagen mit Einreichdatum vom 07/2016 liegen derzeit zur Prüfung beim WWA.

6.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird an den Mischwassersammler entlang des Fuß- und Radweges Albstadt – Michelbach östlich der St 3202 eingeleitet.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

6.2.2 Niederschlagswasser

Das Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm hat mit Datum vom 14.11.2016 ein geotechnisches Gutachten für die Erschließung des Baugebiets „Karstweide“ erarbeitet.

In diesem Gutachten wurde zwar nicht explizit die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht, aber aufgrund der Schichtenzusammensetzung kann ausgesagt werden, dass eine Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Der Bodenaufbau setzt sich aus Mutterboden, Schluff, Sand und Gneisersatz-Gneis zusammen (Auszug aus dem Gutachten kursiv).

- *Schicht 1 – Mutterboden
An den Bohrpunkten RKS 1 (Thaoner Straße West) und 3 (nordöstlich des Baugebiets an der Böschungskante) liegt an der Geländeoberfläche eine braune Mutterbodenschicht aus Schluff und Feinsand.*
- *Schicht 2 – Schluff
Im Profil der Bohrung RKS 2 (Bereich Wendehammer) liegt ein hell- bis rotbrauner sandig-kiesiger Schluff vor, der als sog. Hanglehm über dem Gneis eingestuft wird. Die Konsistenz des Schluffes war weich bis steif.*
- *Schicht 3 - Sand
Das Profil RKS 3 zeigt unter dem Mutterboden einen braunen schluffig-kiesigen Mittelsand, der als Verwitterungsprodukt des Gneises eingestuft wird.*
- *Schicht 4 - Gneisersatz
In einer Tiefe von 0,3 m unter Ansatzpunkt wurde in der Bohrung von RKS 1 Gneisersatz und Gneis angetroffen. Die Bodenfarben des Gneises sind rotbraun, hellgrau, ocker und dunkelgrau.*

Die Schichten 1 bis 3 sind überwiegend als locker gelagert einzustufen. Am Übergang zum Gneisersatz erfolgt meist eine Zunahme der Lagerungsdichte (mitteldicht bis dicht). Mit zunehmender Rammtiefe steigt die Lagerungsdichte auf dicht bis sehr dicht. Beim Rammprofil DPH 1 (westlicher Rand) war in einer Tiefe von 2,50 m kein Rammfortschritt mehr möglich. Hier ist der Übergang zum kompakten Festgestein zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel im Bereich der Thaoner Straße deutlich unterhalb der geplanten Kanalsohle (ca. 1,5 m im Bereich RKS 2 und ca. 5,0 im Bereich RKS 1 und 3) liegt.

Insofern erfolgt die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Albstädter Bach östlich der St 3202.

Auf Grund der Größe des Plangebiets ist die Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen. Deshalb wird bei der unteren Wasserrechtsbehörde ein Antrag auf Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers gestellt.

Der Einleitantrag wird derzeit erarbeitet. Sofern erforderlich, wird das Wasser gedrosselt eingeleitet und ein entsprechendes Rückhaltevolumen vorgesehen.

6.2.3 Oberflächenwasser

Das Gelände fällt gleichmäßig von West nach Ost (siehe Höhenlinien im Gestaltungsplan auf Seite 4). Insofern braucht anfallendes Oberflächenwasser, das von außen in das Gebiet fließen könnte, nicht berücksichtigt werden.

6.3 Sonstige Versorgungsleitungen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend breit dimensioniert, um alle Versorgungsleitungen unterirdisch anordnen zu können.

Ob für das Baugebiet eine zentrale Wärmeversorgung vorgesehen ist, wird im Verfahren mit dem Versorgungsträger (EVA) geklärt. Aktuell wird geprüft, ob das Wohngebiet an das Fernwärmenetz angeschlossen werden kann.

7. **Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden nur Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da solche Nutzungen einen erhöhten Verkehr anziehen und dieser in der Stichstraße zu einer unerwünschten Verkehrsbelastung führen würde.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen, um z.B. Internetdienste, die von zuhause angeboten werden, ermöglichen zu können.

Alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sich großflächige Gebäude nur unter erheblichen Eingriffen in das Gelände integrieren lassen und das Gebiet als Wohnquartier entwickelt werden soll. Es sollen auch keine größeren Fahrzeuge in das Wohngebiet hineingezogen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Um zu vermeiden, dass im Untergeschoss Aufenthaltsräume entwickelt werden, wird die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens auf maximal 0,30 m über Bezugspunkt Straße festgesetzt. Die festgesetzte Höhe begünstigt die Herstellung eines barrierefreien Zugangs zum Wohnhaus.

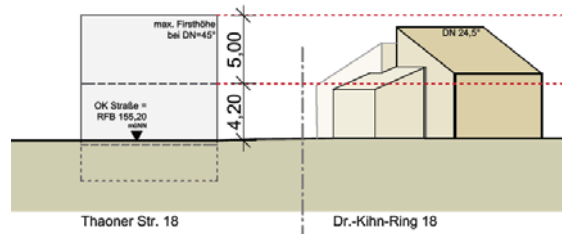
Wandhöhe

Mit der Begrenzung der Wandhöhe auf 4,20 m über Erdgeschossrohfußboden sollen lediglich zwei Wohnebenen ermöglicht werden. Dies entspricht der Gebäudeausbildung der südlich angrenzenden Wohnhäuser.

Firsthöhe

Um zu vermeiden, dass bei den großzügig bemessenen Baufeldern überhohe Dächer entwickelt werden können, darf der First maximal 5,0 m über der Wandhöhe liegen.

Die Höhenfestsetzungen unterscheiden sich somit nur geringfügig zu denen aus dem Bebauungsplangebiet „Michelbach Nord“.



7.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,35 liegt geringfügig unter der Obergrenze nach § 17 BauNVO und begünstigt die Ausbildung eines durchgrünten Ortsrandes.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind auch alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile wie Terrassen, Balkon und Loggien zu berücksichtigen.

7.2.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl von 0,7 ermöglicht die Realisierung einer eingeschossigen Bebauung zzgl. eines Dachgeschosses sowie bei den Häusern 15, 17 und 18 eines Untergeschosses.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1 Bauweise

Um zum Siedlungsrand eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung sicherzustellen, wird die offene Bauweise festgesetzt.

7.3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Um den zukünftigen Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Realisierung der Gebäude zu ermöglichen, werden die Baufelder mit Ausnahme der Häuser 15, 17 und 18 großzügig abgegrenzt.

Die Baufelder für die Häuser 15, 17 und 18 werden enger gefasst, da die Bauverbotszone in östliche Richtung einen größeren Gestaltungsspielraum begrenzt.

Da die Gärten der Baugrundstücke nördlich der Thaoner Straße zur Südseite orientiert sind, werden die Baufelder für Garagen und Nebenanlagen bis an die hintere Grundstücksgrenze ausgedehnt. Damit soll ermöglicht werden, dass sich die Aufenthaltsbereiche auf den Südseiten möglichst groß entwickeln können und nicht nur durch die Anordnung von Stellplätzen belegt werden.

Um vor Regen schützende Überdachungen von Hauseingängen auch außerhalb der Baufelder zuzulassen, wird geregelt, dass diese bis 1,50 m von der Baugrenze vorspringen dürfen.

7.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um zu verhindern, dass der auf den anfallenden motorisierten Individualverkehr sowie den ruhenden Verkehr abgestimmte Straßenraum überlastet wird, wird die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden begrenzt.

Entsprechend der Einschränkung ist auf sechs Grundstücken jeweils nur eine Wohneinheit möglich, auf den anderen maximal zwei. Danach können im Wohngebiet 30 Wohneinheiten entstehen.

7.5 Verkehrsflächen

Die Querschnittsbreite der Thaoner Straße wird auf 6,0 m begrenzt. Diese Querschnittsbreite wird für ausreichend gehalten, da die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf insgesamt 30 beschränkt wurde. Die prognostizierte Verkehrsbelastung

liegt danach bei ca. 180 Fahrzeugbewegungen am Tag (3 Fahrzeugbewegungen/Stellplatz).

Damit der ruhende Verkehr nicht in die angrenzenden Wohnquartiere ausweicht, wurden vier öffentliche Parkplätze in den Straßenraum integriert.

Darüber hinaus wird von den Bauherren gefordert, dass alle Stellplätze auf den Grundstücken unabhängig voneinander anfahrbar sein müssen. Damit steht auch der Stauraum vor Garagen zusätzlich als Besucherstellplatz zur Verfügung.

7.6 Öffentlich und private Grünflächen

Um ein Mindestmaß an Bepflanzung herstellen zu können, wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist.

Damit nicht der gesamte Vorgarten, insbesondere vor den südlichen Anwesen, gepflastert wird, wird gefordert, dass eine zusammenhängende Fläche auf einer Breite von 5,0 m gärtnerisch anzulegen ist. In Verbindung mit der Begrenzung der Zufahrtsbreite/Grundstück auf 6,0 m, wird verhindert, dass auf der gesamten Grundstücksbreite Fahrzeuge in Senkrechtaufstellung angeordnet werden und damit keine öffentlichen Parkplätze mehr in der Straßenverkehrsfläche angeordnet werden können.

7.7 Flächen für die Landwirtschaft

Zur Nordseite wird ein 2,0 m breiter Streifen aus dem Nettobauland herausgenommen und als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Dieser Streifen soll dem Landwirt mit nachfolgenden Einschränkungen als Nutzfläche angeboten werden:

- Die zukünftigen Nachbarn dürfen ihre Zäune unmittelbar an die Grundstücksgrenze setzen (es muss kein Schwengenrecht beachtet werden).
- Bäume dürfen in einem Abstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze gepflanzt werden (durch den Streifen weisen mögliche Bäume einen Abstand von 4,0 m zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auf, Verschattungen und damit unzulässige Ertragseinbußen können damit vermieden werden).

Mit dieser Regelung können die Bauherren ihre Grundstücke ohne zusätzliche Einschränkungen nutzen und der Landwirtschaft gehen geringere landwirtschaftliche Flächen verloren.

7.8 Leitungsrechte

Zur Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist der Anschluss an den Hauptsammler bzw. Vorfluter erforderlich. Um dies umsetzen zu können, wird im Böschungsbereich ein Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe festgesetzt.

7.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um gesunde Wohnverhältnisse auch für die drei der St 3202 nächstgelegenen Wohngebäude herstellen zu können, werden passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume gefordert (siehe Kapitel 4.4).

7.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.10.1 Randeingrünung

Zur Herstellung eines harmonischen Übergangs von der bebauten Ortslage zum freien Landschaftsraum werden zum nördlichen Rand des Baugebiets Anforderungen an die Randeingrünung gestellt.

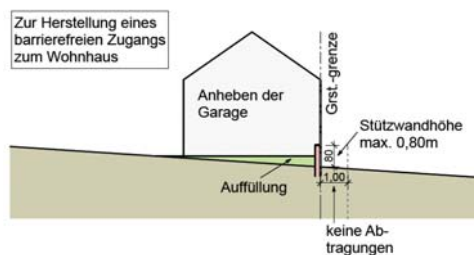
7.10.2 Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser

Um einen Teil des anfallenden Niederschlagswasser direkt dem Grundwasser wieder zuführen zu können, wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wege so herzustellen sind, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können

Des Weiteren sind zur Erhöhung der Regenrückhaltung und zur Verringerung des anfallenden Niederschlagswassers 80% der Dachfläche von Dächern mit einer geringeren Dachneigung als 15° und einer Größe ab 15 m² extensiv zu begrünen.

7.11 Geländeveränderungen

Mit der Höhenbegrenzung von Stützmauern zur seitlichen Grundstücksgrenze wird sichergestellt, dass Beeinträchtigungen der Nachbarn durch zu hohe Mauern, auf denen ggf. noch Zäune zur Absturzsicherung zu errichten sind, minimiert werden.



Systemskizze

Damit sichergestellt ist, dass der unterliegende Nachbar die Standsicherheit der Stützmauer nicht beeinträchtigt, regelt der Bebauungsplan, dass Abgrabungen einen Mindestabstand zur seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze einhalten müssen (siehe auch 7.3).

7.12 Dächer

Um ein einheitliches Erscheinungsbild und einen qualitätvollen Ortsrand herstellen zu können, wird auf den Grundstücken die Firstrichtung, die Dachform und die Farbe festgelegt.

7.13 Dachaufbauten

Damit Dachaufbauten die Dachfläche nicht überbetonen können und dadurch wie ein zusätzliches Geschoss wirken, wird geregelt, dass der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal die Hälfte der Dachbreite betragen darf und dass oberhalb der zweiten Dachgeschosebene Dachaufbauten, die bei sehr steilen Dächern möglich wäre, unzulässig sind.

7.13.1 Gauben

Mit der Begrenzung der Gaubenbreite auf 1/3 der jeweiligen Dachlänge orientieren sich die Festsetzungen an der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 Nr.3 BayBO - untergeordnete Dachgauben).

Aus gestalterischen Gründen sind Gauben erst ab einer Dachneigung von 30° und je Einzelhaus nur eine Dachgaubenform, jedoch keine Schleppgauben, zulässig.

7.13.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebelgiebel

Die gleiche Drittelregelung wie bei den Gauben wird auch auf die Begrenzung der Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln übertragen.

7.13.3 Abstände

Bauliche Anlagen dürfen nach Art. 8 BayBO das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Hierzu gehört u.a., dass Dachaufbauten Abstände zum First und

zum Ortgang einzuhalten haben, damit die Dachfläche als solche ablesbar bleibt und nicht wie ein weiteres Vollgeschoss wirkt.

Dementsprechend werden zur Seite und zum First Mindestabstände festgelegt.

7.14 Einfriedungen

Um einen harmonischen Übergang zu freien Landschaft sicherstellen zu können, wird die Höhe der Einfriedung auf 1,50 m begrenzt.

7.15 Abstandsflächen

Durch das geneigte Gelände kann es erforderlich werden, dass die mittlere Wandhöhe für Garagen und Nebenanlagen auf der Grundstücksgrenze von 3,0 m überschritten wird. Mit der Kennzeichnung einer Liniensignatur, die angibt, wo einer Wandhöhenüberschreitung zulässig ist, werden an diesen Stellen auch höhere bauliche Anlagen als nach BayBO zulässig auf der Grundstücksgrenze zugelassen.

Ansonsten sind die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

7.16 Stellplatzsatzung

In der Stellplatzsatzung der Stadt Alzenau wird der Stauraum vor Garagen als anrechenbarer Stellplatz anerkannt.

In der Praxis führt diese Regelung dazu, dass Fahrzeuge zur Vermeidung „gefangener“ Stellplätze auf der Straße abgestellt werden. Da in der Thaoner Straße nur sehr begrenzt Stellplätze angeboten werden können, würde sich der Parksuchverkehr in die angrenzenden Wohnstraßen verlagern würde.

Dies soll dadurch vermieden werden, dass abweichend von der Stellplatzsatzung nur unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zugelassen werden.

7.17 Abhängigkeiten im Bereich der St 2302

7.17.1 Anbauverbotszone

Im Bereich des Baufeldes Haus 17 überschreitet die Baugrenze für überdachte Terrassen die Anbauverbotszone um ca. 0,5 m. Diese Überschreitung wird für vertretbar gehalten, auch wenn dadurch der Planungsspielraum des Staatlichen Bauamtes geringfügig eingeschränkt wird.

Das Staatliche Bauamt hat diesbezüglich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken angemeldet erhoben.

Bedenken wurden gegen die geplante Lärmschutzwand wenige Meter hinter der Böschungsoberkante erhoben, da in der Vorentwurfsplanung nicht nachgewiesen wurde, dass die Böschung standsicher ist.

Nach Prüfung verschiedener Varianten zum Lärmschutz, wurde auf den Bau einer Lärmschutzwand verzichtet (näheres siehe Seite 36).

7.17.2 Anbaubeschränkungszone

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone bedürfen Bauanträge der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes.

7.18 Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

In einer Entfernung von ca. 330 m nordöstlich des Plangebiets liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, der eine Schweinemast betreibt. Auf Grund der Lage können Beeinträchtigungen (Lärm, Staub, Gerüche) des Wohngebietes weitgehend ausgeschlossen werden.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Wind an einigen Tagen im Jahr (ca. 10% der Jahrestage) Gerüche bis zum geplanten Wohngebiet trägt. Um hierauf hinzuweisen, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf das Plangebiet können auch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen von der Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einwirken. Diese Beeinträchtigungen können sich auch in den Nachtstunden ausdehnen und sind hinzunehmen.

Um diese Beeinträchtigungen abzuschwächen, wurde zum nördlichen Rand des Wohngebiets ein 3 m breiter Gehweg (östlicher Abschnitt) bzw. eine 2 m breite landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Diese landwirtschaftliche Fläche soll dem Landwirt zur Pacht angeboten werden. Bei einem Zustandekommen würde im Pachtvertrag geregelt werden, dass eine Bewirtschaftung bis an die Grundstücksgrenze nicht uneingeschränkt möglich ist, da Einfriedungen und Garagen/Nebenanlagen bis zur Grundstücksgrenze zulässig sind.

8. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	8.446 m ²
Thaoner Straße	1.103 m ²
Öffentlicher Weg	151 m ²
Landwirtschaftliche Fläche	315 m ²
Öffentliche Grünfläche	215 m ²
Gesamt	10.230 m²

9. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

9.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nachfolgende Stellungnahmen sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen:

9.1.1. **Bürger 1**

Gegen den Entwurf in der vorliegenden Form wird Einspruch eingelegt.

Wenn ich den Plan richtig lese und verstehe, soll der bisher bestehende öffentliche Landwirtschaftsweg nördlich der zur Zeit bestehenden Grundstücke Dr. Kihn-Ring 18, 20, 22, 22a, 24, 26, 26a und 28 zu Bauland werden und den neuen Grundstücken Thaoner Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 und 18 zugeteilt werden.

In der Vergangenheit gab es mehrfach Anfragen meinerseits und meines Wissens auch meiner Nachbarn, ob ein Kauf dieses Grünstreifens möglich wäre. Diese Anfragen wurden jeweils negativ beschieden, mit der einfachen Begründung, dass es sich um Grünland handle und von der Stadt nicht verkauft werden könne. Jetzt, mit Aufstellung des Bebauungsplans, scheint das kein Problem mehr zu sein.

Nur warum automatisch dieses Areal den neuen Grundstücken zugeordnet wird und nicht wenigstens den Alteigentümern im Dr. Kihn-Ring zum Kauf angeboten wird, ist für mich nicht nachvollziehbar. Sind wir nicht auch Bürger von Alzenau?

Nach den geplanten Bebauungsgrenzen würden die neuen Häuser und Garagen in der Thaoner Straße sehr dicht an die bestehende Bebauung heranreichen. Wohnzimmer und Terrassen dieser Häuser wurden beim Bau allesamt so geplant und ausgeführt, im Glauben nach Norden nur Feldrand zu haben und liegen zudem teils mit Abgrabungen sehr tief.

Ich bitte Sie zu prüfen, sofern ich den Planentwurf tatsächlich gemäß meiner obigen Ausführungen richtig interpretiere, ob ein Verkauf an die jeweiligen Grundstückseigentümer im Dr. Kihn- Ring nicht auch möglich wäre. Oder wenigstens nur die Hälfte der Fläche des landwirtschaftlichen Weges den neuen Grundstücken zugeordnet werden kann und die andere Hälfte den jeweiligen Grundstückseigentümer im Dr. Kihn-Ring zum Kauf angeboten wird.

Damit wäre, z. B. durch eine entsprechende Bepflanzung, wenigstens die Schaffung eines Minimums an Privatsphäre auf diesen Grundstücken möglich. Die Grundstücke liegen zum größten Teil tiefer, als die neu zu bebauenden.

Ich bitte Sie weiterhin, mich über das weitere Procedere in der Aufstellung des Bebauungsplans und des FN-Plans aufzuklären. Welche weiteren Einspruchsmöglichkeiten habe ich als Bürger? Zu Gesprächen bin ich jederzeit bereit. Und ich denke, das gleiche gilt auch für meine Nachbarn.

Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine sinnvolle städtebauliche Nutzung des durch die Stadt erworbenen Flurstücks Nr. 5001 war nur unter Einbeziehung der direkt angrenzenden Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 5000 möglich.

Inwieweit in der Vergangenheit Ankaufanfragen der benachbarten Anwohner erfolgten und wie diese beantwortet wurden, ist nicht Thema der Bauleitplanung. Tatsächlich könnte die Einmündungsfläche aus dem Flurstück Nr. 5000 den Eigentümern des angrenzenden Anwesens Dr.-Kihn-Ring 28 zum Kauf angeboten werden.

Die neu auszuweisenden Wohnbauflächen reichen lediglich im Bereich der Häuser Dr.-Kihn-Ring 18 und 20 etwas näher an die vorhandene Bebauung. Dies resultiert aus der teilweisen Übernahme der baurechtlich nachzuweisenden Abstandsflächen zu Lasten des städtischen Flurstücks Nr. 5000. Diese Flächen (Plan wird in der Sitzung vorgestellt) wären entweder den fraglichen Grundstückseigentümern zum Kauf anzubieten. Jedoch können bei den Grundstücken 4, 6, 12 und 14 keine Flächen abgegeben werden, da ansonsten die Bebaubarkeit der Grundstücke (Wohnhaus und Nebenanlagen) zu sehr eingeschränkt wird.

Alternativ wären im Grundbuch der betroffenen neuen Bauplätze Nr. 14, 16 und 18 die Flächen mit übernommenen Abstandsflächen entsprechend zu belasten.

Die im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen haben keinen verbindlichen Charakter. Insofern besteht auch ohne Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit, Teilflächen den angrenzenden Bewohnern zum Kauf anzubieten.

Eine Bepflanzung zur Abschirmung ist auch auf den derzeitigen Grundstücken möglich.

Die notwendigen baurechtlichen Mindestabstände sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Es wurde kein Gebrauch gemacht von der planungsrechtlichen Möglichkeit der Festsetzung von Abstandsflächen, die aus städtebaulichen Gründen von den baurechtlichen Mindestabständen abweichen.

Dem Einwänder wurde eine entsprechende Zwischennachricht mit Erläuterung des Verfahrens erteilt.

9.1.2 Bürger 2

Nach Einsicht in die Planunterlagen und Erörterung durch die Mitarbeiterinnen des Stadtplanungsamtes am 17.01.2017 bitte ich um Ergänzung des Planes um Ansichten, die die voraussichtliche Höhenentwicklung der zukünftigen Wohngebäude im Verhältnis zu den direkt angrenzenden bestehenden Wohnhäuser im Dr.-Kihn Ring darstellen.

Damit wären sowohl für uns als Nachbarn wie auch für die zukünftigen Bauherren die Auswirkungen der Planung auf die Bestandsgebäude klarer abschätzbar.

Beschluss

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Ausgangssituation:

Die Wandhöhe im Bebauungsplangebiet „Michelbach Nordwest“ vom Februar 1977 wurde mit 3,50 m über Gelände festgesetzt. Eine Dachneigung wurde nicht vorgegeben. Es darf aber nur ein Vollgeschoss realisiert werden.

Die Wandhöhe im Bebauungsplangebiet „Karstweide“ wird mit insgesamt 4,50 m über Straße (Erdgeschossfußbodenhöhe 0,30 m zzgl. 4,20 m Wandhöhe über EG-Fußboden) festgesetzt. Eine Dachneigung wurde nicht vorgegeben. Stattdessen darf der First maximal 5,0 m über der Wandhöhe liegen.

Das Anwesen am Dr.-Kihn-Ring 18 liegt auf gleicher Höhe wie Thaoner Straße 18.

Beurteilung:

Verschattungen der angrenzenden Gärten oder Dächer können generell ausgeschlossen werden, da das Plangebiet nördlich der Anwesen am Dr.-Kihn-Ring entwickelt wird.

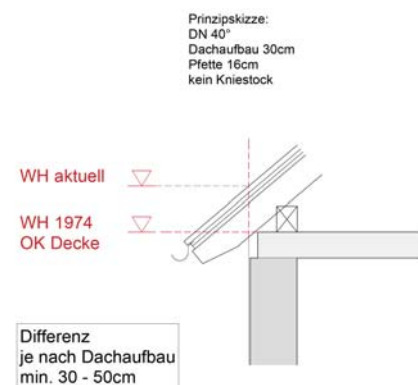
Der Abstand der hinteren Baugrenze zur rückwärtigen Grundstücksgrenze beträgt 7,50 m, bei Baufeld 18 beträgt er 3,0 m. Da eine offene Bauweise festgesetzt wurde, sind die erforderlichen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft im rechtlichen Sinne sind diesbezüglich nicht gegeben.

Auch wenn die Zahl der Vollgeschosse beim geplanten Baugebiet „Karstweide“ nicht festgesetzt wurde, so können nur Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss (Begrenzung der Wandhöhe) errichtet werden.

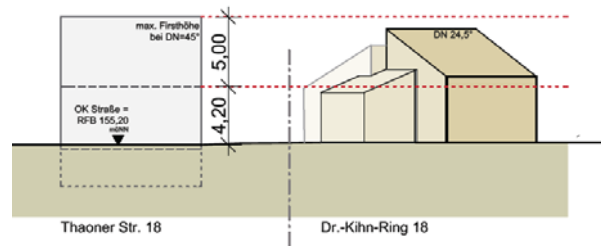
Beispiel:

Bei einem 10,0 m tiefen Gebäude darf die Dachneigung 45° betragen, bei einem 12,0 m tiefen Haus nur noch ca. 40°. Eine solche Höhenbegrenzung besteht im Bebauungsplan „Michelbach Nord“ nicht.

Die festgesetzte Wandhöhe aus dem Baugebiet „Karstweide“ liegt nur ca. 50 – 70 cm (siehe Skizze) über der vom B-Plan „Michelbach Nord“. Dies resultiert u. a. daraus, dass der Bezugspunkt der Wandhöhe ein unterschiedlicher ist. Zur Zeit des B-Plans „Michelbach Nord“ lag er auf Oberkante Dachgeschossfußboden, heute ist es der Schnittpunkt der äußeren Fassade mit der Dachhaut. Die Differenz beträgt je nach Höhe der Fußpfette 30 – 50 cm. Darüber hinaus sind aktuell die Anforderungen an den Wärmeschutz mit wesentlich dickeren Dachtiefen zu erfüllen.



Skizze mit Darstellung der unterschiedlichen Wandhöhen



Resümee

Die geplante Neubebauung unterscheidet sich nicht wesentlich von der bestehenden.

Die zulässige Wandhöhe liegt unter der aus dem Baugebiet „Michelbach Nord“, die Firsthöhe kann ca. um das gleiche Maß höher liegen wie die Wandhöhe tiefer liegt. Die Wohnhäuser Thaoner Straße 18 und Dr.-Kihn-Ring 18 liegen sich am nächsten gegenüber. Alle anderen weisen einen wesentlich größeren Abstand zueinander auf.

9.1.3 Bürger 3

Um eine Weiterentwicklung meines landwirtschaftlichen Betriebes nicht zu beeinträchtigen, hätten wir gern, dass die alten Abstände beibehalten werden.

Daher bitten wir darum, dass das Grundstück Nr. 15 aus dem Bebauungsplan genommen wird. Somit würden die Abstände zu meinem Betrieb gleich bleiben.

Um unnötigen Ärger mit den zukünftigen Anwohnern zu vermeiden, bitten wir auch darum, dass die zukünftigen Erwerber der Baugrundstücke informiert werden, dass es bei entsprechender Windrichtung zu Geruchsbelästigungen kommen kann.

Beschluss

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass gemäß Abstandserlass von Nordrhein-Westfalen ein Abstand von 300 m als ausreichend angesehen wird, um die Verträglichkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes mit bis zu 1.900 Mast-schweineplätzen zum geplanten Baugebiet herzustellen. Sofern dieser Abstand eingehalten wird, ist ein Schall- und Geruchsgutachten entbehrlich.

Die Betriebsgenehmigung bezieht sich auf 1.150 Tierplätze für die Schweinemast. Die Entfernung zum Haus 15 im Baugebiet beträgt ca. 330 m. Insofern bestehen für den Landwirt noch ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten.

Konkrete Erweiterungsplanungen des Landwirtes liegen der Stadt Alzenau nicht vor. Nach zusätzlicher Rücksprache mit dem Landratsamt Aschaffenburg – Immissions-schutz (Hr. Damrich) wird wegen der als Ortsabrundung anzusehenden Planung und den vorhandenen Gegebenheiten eine Beeinträchtigung weder des Landwirts noch der zukünftigen Anwohner auch nur vermutet. Eine quasi gutachterliche Prüfung des hier erforderlichen Abstandes zwischen Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung wird als unverhältnismäßig erachtet.

Bei entsprechender Windrichtung können Geruchsimmissionen an wenigen Tagen im Jahr nicht ausgeschlossen werden. Um die zukünftigen Grundstückseigentümer hierauf aufmerksam zu machen, wird ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligt wurden:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband,
3. Landratsamt Aschaffenburg - Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin,
4. Landratsamt Aschaffenburg – Immissionsschutz,
5. Landratsamt Aschaffenburg - Natur- und Landschaftsschutz,
6. Landratsamt Aschaffenburg - Wasser- und Bodenschutz,
7. Landratsamt Aschaffenburg - Kreisbrandinspektion,
8. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
9. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
10. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg,
11. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt,
12. Bayerischer Bauernverband,
13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg,
14. Landesverband für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Aschaffenburg,
15. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Aschaffenburg,
16. Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe,
17. Energieversorgung Alzenau,
18. Stadtwerke Alzenau,
19. Stadt Alzenau - Finanzverwaltung,
20. Stadt Alzenau – Abteilung Planen und Bauen,
21. Stadt Alzenau – Umweltschutzabteilung,
22. Telekom Deutschland GmbH.

Der Planung zugestimmt haben:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband,
3. Landratsamt Aschaffenburg – Immissionsschutz,
4. Landratsamt Aschaffenburg - Wasser- und Bodenschutz,
5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg,
6. Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe,
7. Energieversorgung Alzenau,
8. Stadt Alzenau – Finanzverwaltung,
9. Stadt Alzenau – Umweltschutzabteilung,
10. Telekom Deutschland GmbH.

Die Energieversorgung Alzenau und die Telekom Deutschland GmbH haben darauf hingewiesen, dass am Rande des Plangebietes Leitungen ihrer Betriebe verlaufen. Da diese Leitungen außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen, haben diese Stellungnahmen keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Keine Stellungnahme sind eingegangen von:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt,
2. Landesverband für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Aschaffenburg,
3. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Aschaffenburg.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind:

9.2.1 Landratsamt Aschaffenburg – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin

Bauaufsicht

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan entwickelt, sondern beruht auf der Darstellung des Entwurfs der Neuaufstellung. Derzeit ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Falls der vorliegende Bebauungsplan daher vor Abschluss des Verfahrens für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Kraft gesetzt werden soll, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB eine Genehmigung durch das Landratsamt erforderlich.

Kreisbaumeisterin

Zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Karstweide“ werden im Rahmen des Scopingverfahrens keine inhaltlichen Bedenken vorgebracht. In der Begründung sind alle städtebaulichen Ziele dezidiert dargestellt und der Bedarf ist nachvollziehbar offengelegt.

Da keine Dachneigungen festgesetzt sind, gehe ich davon aus, dass die Dachgestaltung zwischen First und Traufe als Sattel oder Walmdach - ob ausgewogen oder nicht - der Kreativität der Architekten und Bauherrschaft überlassen wird. Ist diese Freiheit von der Stadt Alzenau für einen so bedeutsamen „Grundzug der Planung“ bewusst gewünscht?

Beschluss

Bauaufsicht

Das Hinweis, dass sich der Bebauungsplan ev. nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und in diesem Fall zur Genehmigung eingereicht werden muss, um Rechtskraft zu erlangen, wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Kreisbaumeisterin

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit der Begrenzung der Firsthöhe auf 5,00 m über Wandhöhe soll den Bauherren Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeplanung gegeben werden.

Die Begrenzung der Wandhöhe und die festgesetzte Firstrichtung werden dafür sorgen, dass sich trotz dieses Spielraums ein harmonisches Erscheinungsbild ergeben wird.

9.2.2 Landratsamt Aschaffenburg – Natur-und Landschaftsschutz

1. Punkt 4.2.5

Ein Eingriff in den biotopkartierten Böschungsbewuchs ist zu vermeiden. Falls ein Eingriff erfolgt, so ist dieser mit dem Faktor 1 zu werten und nicht 0,75. Hier ist die Berechnung entsprechend zu aktualisieren.

Der biotopkartierte Bereich mit Bäumen und Sträuchern ist während der Bauzeit besonders zu schützen vor Beeinträchtigungen o. ä. und weiterhin in vollem Umfang zu erhalten.

2. Der Ausgleich auf der Ökokontofläche Flur-Nr. 995 mit einer Verzinsung von 30 % wird anerkannt.

3. Die Rodung des Birnbaumes ist in der Zeit 01.10. - 28.02. gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vorzunehmen.

4. Laut Landschaftsplan wird die Eingrünung der Baufläche vorgeschlagen. Somit wird gegenüber der Ackerfläche, zur Einbindung der Bauflächen in Natur und Landschaft ein Pufferstreifen in Form eines mind. 4 m breiten Gehölzstreifens mit Wildobstgehölzen und heimischen Sträuchern gefordert. Diese Eingrünung ist als öffentliche Grünfläche festzusetzen.
5. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter Punkt 3.4 GOP sind entsprechend umzusetzen.
6. Die Angaben zu Festsetzungen / Hinweisen im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Punkt 5 GOP sind ebenfalls umzusetzen.

Beschluss

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

zu 1.:

Gegenüber der amtlichen Kartierungsgrenze liegt das Biotop in der Realität etwa 5 m weiter östlich (siehe Erläuterung Grünordnungsplan S. 6, Stand 22.11.2016). Der Umfang des tatsächlichen Eingriffs in das Gebüsch ist daher sehr gering. Es handelt sich in erster Linie um Rückschnitte, nur punktuell um Rodungen. Die Bilanzierung wird dem Hinweis entsprechend angepasst und der Eingriff mit dem Faktor 1,0 statt 0,75 gewertet.

zu 2.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 3.:

Die Beschränkung von Rodungen und Rückschnitten auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar ist in den textlichen Festsetzungen bereits enthalten und wird beachtet.

zu 4.:

Die im Landschaftsplan-Entwurf mit Symbolzeichen dargestellte Ortsrandeingrünung entspricht einer Empfehlung (Zielformulierung). Innerhalb der aus dem Flächennutzungsplan abgeleiteten Grenzen des Bebauungsplangebietes ist eine andere als die gewählte Struktur von Erschließung und Grundstückszuschnitten nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich. Die Ausweisung einer 4 m breiten öffentlichen Grünfläche wäre nur mit einer entsprechend verminderten, dann aber in jeder Hinsicht schwer nutzbaren, Grundstückstiefe möglich.

Um in diesem Spannungsfeld dennoch eine angemessene Eingrünung zu gewährleisten, wurde die Bepflanzung mit Sträuchern auf 50 % der Länge festgesetzt. Darüber hinaus sind an den landwirtschaftlichen Weg angrenzende Einfriedungen mit Rank-/Kletterpflanzen zu begrünen. Im Ergebnis ermöglicht dies eine dem derzeitigen Ortsrand entsprechende Eingrünung auf privater Gartenfläche, allerdings mit eindeutigen und verbindlichen Regelungen.

Gleichwohl hält die Stadt Alzenau am Ziel ergänzender Eingrünungsstrukturen z.B. über zukünftigen Grunderwerb fest.

zu 5.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

zu 6.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

9.2.3 Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbrandinspektion

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zu machen.

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Bei den bauleitplanerischen Überlegungen bestehen bezüglich des Brandschutzes bei dem vorliegenden B-Plan keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden.

Die Freiwillige Feuerwehr Michelbach kann im Verbund mit den andern Stadtteilfeuerwehren den Brandschutz und in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet gewährleisten. Die Ausrüstung und Organisation der Freiwilligen Feuerwehr Michelbach bzw. der Feuerwehren der Stadt Alzenau sind für die geplante Bebauung ausreichend.

Die Zufahrtstraßen zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 t ausgelegt sein und sollten im Regelfall keinen größeren Abstand als 50 m zu den Gebäuden auf dem Grundstück haben.

Die Zufahrtsstraßen müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Für die Stichstraße ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Dort müssen Feuerwehrfahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, in der Lage sein, zu wenden.

In Abständen von höchstens 100 m muss im Straßenverlauf mindestens eine ausreichende Bewegungsfläche für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges vorhanden sein.

Bewegungsflächen sind ausreichend lange (ca. 12 m) und breite (ca. 7 m) Abstellflächen für ein in einen Einsatz eingebundenes Löschfahrzeug. Eine Bewegungsfläche sollte in einem max. Abstand von 50 m von den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten zur Verfügung stehen.

Die Löschwasserversorgung ist für ein Baugebiet frühzeitig und sorgfältig zu planen.

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Stadt Alzenau (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit bei Neuausweisung oder der Änderung eines Bebauungsgebietes ein Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Der Stadt Alzenau wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Stadt nicht auf die Bereitstellung des sog. Grundschutzes im Sinn dieser technischen Regel. Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein

außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Stadt nicht einzustellen bräuchte (vgl. die Vollzugsbekanntmachung zum BayFwG unter Punkt 1.3).

Bei der Planung und Ausführung der Trinkwasserversorgungsanlage, die für die Löschwasserversorgung mit herangezogen werden soll, sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere die Arbeitsblätter

W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung,

W 331 Hydrantenrichtlinie,

W 313 Richtlinie für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen,

W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele

Für das Baugebiet ist die gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge erforderlich. Diese Löschwassermenge ist nach der baulichen Nutzung über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz über notwendige Löschwasserversorgungsanlagen durch die Stadt als gemeindliche Pflichtaufgabe zur Verfügung zu stellen. Sie beträgt im vorliegenden Fall in einem allgemeinen Wohngebiet wegen der Geschoßflächenzahl von 0,7 bis zu 1600 l/min. Bei einer Geschoßflächenzahl von 0,6 wären nur 800 l/min erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in ausreichender Zahl genormte Hydranten zur schnellen und objektnahen Wasserentnahme durch die Feuerwehr vorzusehen. Von den notwendigen Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge, deren Anzahl und Lage sich aus der Bebauung der Grundstücke ergibt, muss ein geeigneter Hydrant in max. 75 m Entfernung erreichbar sein.

Geeignet ist ein Hydrant, wenn er in der Lage ist eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min bei einem Fließdruck von mehr als 1,5 bar über zwei Stunden abgeben kann.

Einzelne weitere anrechenbare Entnahmestellen müssen mind. 600 l/min Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden abgeben.

Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 oder 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite DN 80 eingebaut werden.

Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten sollte 1/3 zu 2/3 sein.

Kann die erforderliche Löschwassermenge mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz nicht ausreichend sichergestellt werden oder orientiert sich die Wasserversorgung am tatsächlichen Trinkwasserbedarf, dann können alternativ zur Sicherstellung und Ergänzung der Löschwasserversorgung andere Löschwasserentnahmeeinrichtungen, wie z.B. unterirdische Löschwasserbehälter zur Deckung des Löschwasserbedarfes im Baugebiet eingeplant werden. Der Deckungsbereich solcher Entnahmestellen hat als Ergänzung der Löschwasserversorgung über Hydranten unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr einen Radius von max. 200 bis 300 m.

Die Saugstellen an natürlichen oder künstlichen offenen Gewässern oder unterirdische Löschwasserbehälter müssen für die Feuerwehr geeignet sein. Für die Löschwasserentnahme führt ein Feuerwehrfahrzeug 4 x 1,6 m lange Saugschläuche mit. Von der für die Löschwasserentnahme vorgesehenen Bewegungsfläche für ein Feuerwehrfahrzeug muss die Löschwasserentnahme mit diesen 4 Schläuchen möglich sein.

Bei der Zufahrt zu und der Bewegungsfläche an der Saugstelle sind für die Feuerwehr mind. die geforderten Anforderungen, wie z. B. Maße und Tragfähigkeiten, aus der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück“ oder der DIN 14 090 zu beachten.

Löschwasserteiche müssen der DIN 14210, Löschwasserbrunnen der DIN 14220 und Löschwasserbehälter der DIN 14 230 entsprechen.

Die vorhandenen Sirenenanlagen zur Alarmierung der Feuerwehr und zur Warnung der Bevölkerung sind für das neue Baugebiet ggf. zu erweitern, wenn die bisherige Beschallung dafür nicht ausreichend ist.

Bei der Anordnung von Gebäuden ist zu beachten, dass bei ggf. vorhandenen Freileitungen die Abstände zu Bauten und eines bei der notwendigen Brandbekämpfung tätigen Feuerwehrmannes auch bei max. Ausschwingung der Leitung noch den VDE-Vorschriften entsprechen müssen.

Eine entsprechende Stellungnahme der Betreiber von Freileitung ist dazu einzuholen.

Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen (Sonderbauten), sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Beschluss

Eine Überprüfung hat ergeben, dass Feuerwehrfahrzeuge wenden können.

Am Wendehammer steht eine Fläche von 13,0 x 7,0 m zur Verfügung. Im Bereich der Einmündung von der Straße „Am Alten Stein“ steht ebenfalls eine ausreichend große Fläche zur Verfügung.

Die Entfernung zwischen Wendehammer und der Straße „Am Alten Stein“ beträgt ca. 150 m. Damit betrüge der größte Abstand zu Aufstellstellflächen für die Feuerwehr ca. 75,0 m. Daher ist im Bereich der der künftige Häuser Nr. 9, 10 und 12 eine Feuerwehraufstellfläche einzuplanen und die Straße entsprechend aufzuweiten. Dies hat eine geringe Verkleinerung der angrenzenden zukünftigen Baugrundstücke zur Folge. Diese Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend zu markieren und zu beschildern.

Der Planentwurf und die Begründung werden entsprechend überarbeitet und zu ergänzt.

Nach Angabe des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Spessartgruppe können für das Plangebiet 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden. 96 m³/h entsprechen 1600 l/min. Der Löschwasserbedarf kann damit sichergestellt werden.

Es sind keine Freileitungen vorhanden.

Die übrigen Hinweise zum Straßenausbau und zur Anordnung und Auslegung der Hydranten werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Planung und Ausführung der Erschließungsanlagen bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

9.2.4 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Trinkwasserschutz/Wasserversorgung

Ein festgesetztes Wasserschutzgebiet ist von der Maßnahme nicht betroffen. Die Wasserversorgung erfolgt durch die FWS.

Abwasserbeseitigung/Mischwasserbehandlung

In den Unterlagen zur Abwasserbeseitigung im Stadtteil Michelbach vom Tiefbau-technischen Büro Köhl aus Würzburg vom Dezember 1992 mit Tektur vom September 1994 sind die Flächen des Umfangs nicht enthalten.

Die anfallenden Abwässer befinden sich im Gesamteinzugsgebiet der Kläranlage der Stadtwerke Alzenau. Für die Mischwasserbehandlungsanlagen wird aktuell eine Schmutzfrachtsimulation im Nachweisverfahren für das Gesamteinzugsgebiet der Kläranlage erstellt bzw. überprüft. Die geplanten Flächen sind in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Das Gebiet soll im Trennsystem entwässern. Das anfallende Schmutzwasser soll über den Hauptsammler entlang der St 3202 zur Kläranlage geleitet werden. Die Mischwasserbehandlung erfolgt im vorhandenen Regenüberlaufbecken RÜB 400.

Auf eine ausreichende Mischwasserbehandlung sowie die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle ist zu achten. Anpassungen bzw. Tekturen der oben genannten Unterlagen aufgrund der bebauten Flächen sind erforderlich.

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiete

Oberflächengewässer und damit einhergehende Überschwemmungsgebiete sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll in den Albstädter Bach östlich der St 3202 eingeleitet werden.

Die grundsätzliche Zulässigkeit der Einleitung des Niederschlagswassers wird im wasserrechtlichen Verfahren geprüft.

Beschluss

Trinkwasserschutz/Wasserversorgung

Kennntnisnahme.

Abwasserbeseitigung/Mischwasserbehandlung

Erläuterung:

Der von Albstadt kommende Abwasserkanal, an den angebunden werden soll, ist ein Mischwasserkanal.

Die Aussage, dass das Plangebiet in den Unterlagen zur Abwasserbeseitigung bzw. in der Schmutzfrachtsimulation bisher nicht enthalten ist, wurde entsprechend hinterfragt.

Eine Überprüfung durch die Stadtwerke Alzenau hat ergeben, dass die Fläche des Plangebietes in der Schmutzfrachtberechnung in den eingereichten Unterlagen mit Einreichdatum 07/2106 enthalten sind. Der Antrag wird vom WWA aber aktuell noch geprüft.

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiete
Kenntnisnahme.

Niederschlagswasser

Der Hinweis, dass die Einleitung des Niederschlagswassers im wasserrechtlichen Verfahren geprüft wird, wird zur Kenntnis genommen. Das IB Wilz wurde durch die Stadtwerke Alzenau mit der Ausarbeitung der entsprechenden Antragsunterlagen beauftragt.

9.2.5 Staatliches Bauamt

1. Das geplante Bebauungsgebiet „Karstweide“ grenzt im Westen an die Staatsstraße 3202 an. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft zum Teil unmittelbar bis zur Oberkante der straßenseitigen Böschung.

Hinsichtlich der vorhandenen Verkehrsbelastung der Staatsstraße 3202 ist für das Industriegebiet eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen. Für die Verkehrslärmschutzberechnung sind die amtlichen Verkehrsmengen aus dem Jahr 2010 zugrundzulegen. Die nachfolgend aufgeführten Verkehrsmengen der Verkehrszählung 2010 sind auf das Prognosejahr 2030 auszulegen:

Verkehrsbelastung aus dem Jahr 2010 DTV 2010 = 5.933 Kfz/24Std.

Maßgebende Verkehrsstärke

tags: $m_t = 344$ Kfz/h, nachts: $m_n = 53$ Kfz/h

Maßgebender LKW-Anteil

tags: $P_t = 3,9\%$, nachts: $p_n = 4,8\%$

Steigung: $\leq 5\%$

Straßenoberfläche: Asphaltbeton

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Weiterhin ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nachfolgende Formulierung aufzunehmen:

„Auf die von der Staatsstraße auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.“

2. Die Erschließung erfolgt rückwärtig über die Straße „Am Alten Stein“. Entlang der Staatsstraße gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot, dies ist im Bebauungsplan symbolisch darzustellen und in der Legende zu erläutern.
3. Die vorhandene Bepflanzung entlang der Staatsstraße auf der Böschung ist zu erhalten. Falls erforderlich, ist die Böschung während der Bauzeit zu sichern oder so abzuflachen, dass sie dauerhaft standfest bleibt.

Im Zusammenhang mit der Erstellung eines Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand ist durch entsprechende Bodengutachten und Statik die Standfestigkeit der Böschung nachzuweisen. Der Wall bzw. die Wand liegt in der Bauverbotszone, hierzu ist eine Befreiung vom Anbauverbot nach Art. 23 BayStrWG notwendig. Entsprechende Nachweise und Unterlagen sind uns rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.

Eine Befreiung vom Anbauverbot für eine Lärmschutzeinrichtung wird in Aussicht gestellt, wenn eine Gefahr (Böschungsrutsch) für die Staatsstraße ausgeschlossen werden kann.

Beschluss

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Zu 1:

Sofern die vom Staatlichen Bauamt angegebenen Werte von denen im Vorentwurf abweichen, werden sie entsprechend angepasst und die schalltechnische Betrachtung berichtigt.

Auswirkungen auf die im Planentwurf festgesetzte Höhe der Lärmschutzanlage ergeben sich nicht. Die Begründung wird entsprechend berichtigt.

Die Formulierung wird unter „Hinweise“ ergänzt.

Zu 2.

Das Zu- und Abfahrtsverbot ist im Plan enthalten.

Zu 3.

Von der Errichtung einer Lärmschutzwand/eines Lärmschutzwalles wird abgesehen. Damit kann die Begrünung vollständig erhalten bleiben. Die Standfestigkeit der Böschung wird nicht verändert. Näheres siehe Begründung auf den Seiten 36 und 37.

Dass die Standfestigkeit der Böschung auch bei der Herstellung der Niederschlags- und Schmutzwasserableitungskanäle zu berücksichtigen ist, wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

9.2.6 Bayerischer Bauernverband

Der immer größer werdende Verlust an wertvoller Ackerfläche für Verkehrsfläche und Bebauung, sowie für den „ökologischen“ Ausgleich ist unerträglich. Die Weltbevölkerung ist mittlerweile auf über 7 Milliarden Menschen angewachsen. Die für die Welt ernährung am besten geeigneten Gebiete liegen aufgrund des gemäßigten Klimas und der hohen Bodenqualitäten bei uns in Zentraleuropa. Dies ist nicht nur ein Segen, sondern auch Verantwortung.

Der sparsame Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen ist auch gesetzlich vorgeschrieben.

Nach BNatSchG § 15 Abs. 3 und § 1a des BauGB sind Belange der Landwirtschaft besonders zu berücksichtigen.

Darin heißt es: *„Bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.“*

Dem Verlust an nutzbarer Fläche stehen steigende Ansprüche an die landwirtschaftliche Produktion gegenüber. Neben der Erzeugung von Nahrungsmitteln und Rohstoffen für die energetische und stoffliche Nutzung, müssen auch Landschaftsfunktionen wie Trinkwasserspende und gesellschaftliche Ansprüche wie der Erholungswert der Landschaft berücksichtigt werden.

Der Anteil landwirtschaftlicher Flächen in der Region Bayerischer Untermain ist mit 25,4% sehr gering, im Vergleich dazu besitzt das restliche Unterfranken 50,9% landwirtschaftliche Nutzfläche, Bayern sogar 56,9%.

Deshalb gilt es in diesem Raum in besonderem Maße die Grundlagen für eine ökonomisch tragfähige Bewirtschaftung zu erhalten und somit ebenfalls die Kulturlandschaft hinsichtlich ihrer Erholungsfunktion wie auch ökologischen Funktionen zu bewahren.

Eine gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung (siehe Seite 7, „nach dem Demographie-Spiegel wird für Alzenau eine nahezu gleichbleibende Bevölkerungszahl prognostiziert“) und zahlreiche voll erschlossene unbebaute Baugrundstücke, lässt uns am Bedarf eines neuen Baugebietes in Michelbach zweifeln. Auch wenn der Trend zu mehr Singlehaushalten geht, muss die Frage aufgestellt werden, ob es haltbar und ökologisch ist, jedem einzelnen mehr Wohnfläche zur Verfügung zu stellen.

Die Nutzung bestehender, noch nicht bebauter Grundstücke innerhalb der Ortschaft muss Vorrang vor einer Neuweisung eines neuen Baugebietes haben. Die Gemeinde sollte darauf hinwirken, dass diese noch freien, voll erschlossenen Grundstücke für die Bebauung zur Verfügung stehen.

Landwirtschaftliche Betriebe, wie der zukunftsfähige Betrieb von Michael Amberg sind mit hohem finanziellem Aufwand in den Außenbereich gesiedelt, um sich dort weiterentwickeln zu können. Dieser landwirtschaftliche Betrieb hat Bestandsschutz und darf in seiner Entwicklungsfähigkeit durch die heranrückende Wohnbebauung in keinerlei Hinsicht gefährdet werden. Der Immissionsradius ist einzuhalten. Auch zu einem späteren Zeitpunkt darf die Tierhaltung durch das geplante Baugebiet keine Einschränkungen erfahren. Ebenso ist dem Landwirt der Einbau einer zusätzlichen Filteranlage nach dem neuesten Stand der Technik nicht zuzumuten.

Kommt es dennoch zu einer Umsetzung des Bebauungsplans, so muss die Bewirtschaftung der an das geplante Gebiet angrenzenden Flächen weiterhin uneingeschränkt möglich sein, auch die Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen erhalten bleiben.

Es ist leider nicht zu verkennen, dass die Empfindlichkeit der Menschen gegenüber den Immissionen sei es Geruch, Lärm, Staub aber auch Fliegen, besonders auch außerhalb der ortsüblichen Zeiten, von Seiten der Landwirtschaft immer mehr zunimmt. Durch die Tierhaltung, den landwirtschaftlichen Verkehr, die Bearbeitung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Emissionen vorhanden. Es kann erfahrungsgemäß zu Beschwerden, Anzeigen kommen, die Landwirte müssen sich rechtfertigen. Die benachbarten Landwirte dürfen durch das geplante Wohnbaugebiet nicht zum Regress herangezogen werden, oder Beschränkungen erfahren.

Für den Ausgleich der Bauflächen lehnen wir den Ausgleich durch eine Streuobstwiese auf Flur-Nr. 995 ab. Wir fordern den Ausgleich außerhalb landwirtschaftlicher Flächen oder über produktionsintegrierte Maßnahmen vorzunehmen.

Produktionsintegrierte Anbausysteme, wie z. B. der Anbau alternativer Energiepflanzen, Agroforstsysteme, Blühstreifen, Lerchenfenster, usw. sind ein wertvoller Baustein für eine Diversifizierung der landwirtschaftlichen Flächennutzung und trägt damit auch zu mehr Vielfalt sowie Biotopvernetzung für wildlebende Arten in der Fläche bei.

Beschluss

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Stadt Alzenau ist bewusst, dass durch die Entwicklung eines Wohngebiets außerhalb der bebauten Ortslage landwirtschaftliche Flächen verloren gehen.

Wie der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden kann, stehen der Stadt jedoch keine ausreichenden Flächen innerhalb der bebauten Ortslage zur Verfügung, um den bestehenden Wohnbedarf decken zu können. Die vorhandenen unbebauten Bauflächen befinden sich in privater Hand. Bisherige Versuche der Stadt Alzenau zur Mobilisierung dieser Flächen brachten nur unzureichende Erfolge. Die wenigen privaten Baugrundstücke, die zur Vermarktung kommen, können den bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen nicht decken.

In der Abwägung der Belange „Wohnbedarf gegen Schutz landwirtschaftlicher Flächen“ hat sich die Stadt Alzenau deshalb für die Entwicklung von Bauland entschieden.

Um die Größe der durch die Entwicklung des Wohngebiets notwendigen Kompensationsflächen so gering wie möglich zu halten, wurde die Grundflächenzahl auf 0,35 begrenzt und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u.a. Begrenzung der Wohneinheiten, Pflanzgebote, Dachbegrünung, Versickerung des auf Stellplätzen und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers) festgesetzt.

Die erforderlichen Abstandsflächen zu dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb wurden überprüft. Es entstehen durch die Bauleitplanung weder Auswirkungen auf den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb noch auf die neu auszuweisenden Wohnbauflächen.

Zur Begründung dieser Forderung war dem Schreiben ein Handout „Kompensationsmanagement“ beigelegt, das insbesondere auf die Umsetzung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) abzielt. Diese gilt unmittelbar lediglich für den Straßenbau sowie für Vorhaben im Außenbereich.

Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung hat die Oberste Baubehörde vor mehreren Jahren den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ entwickelt. An dessen Systematik zur Ermittlung der Ausgleichsflächen orientieren sich die Unteren Naturschutzbehörden.

Dem Bebauungsplanentwurf als Ausgleichsfläche zugeordnet wurde die Parzelle Fl. Nr. 995 (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in eine Streuobstwiese). Diese Kompensationsfläche wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und entspricht dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Diese Fläche ist seit mehreren Jahren Guthabenfläche im Ökokonto der Stadt Alzenau und wurde daher sogar entsprechend verzinst.

Die Systematik der BayKompV wird derzeit durch die Oberste Baubehörde in den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ eingearbeitet.

9.2.7 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg

1. Das basierende Kartenmaterial des Bebauungsplan „Karstweide“ entspricht nicht dem Stand des Liegenschaftskatasters vom 10.01.2017. Für das westlich angrenzende Flurstück St 3202 lautet die FlstNr. richtig: 1235/12.
2. Bei allen Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (z.B. Digitale Flurkarte oder Luftbild) ist aus Lizenz- und Nutzungsrechtlichen Gründen der Copyvermerk anzubringen. „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 20..“

3. Flurstück 5000 der Gmkg. Michelbach ist nur teilweise in das Verfahren einbezogen. Eine frühzeitige Vermessung und Berechnung der einbezogenen bzw. nicht einbezogenen Flurstücksteile ist vorteilhaft.
4. In der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Karstweide“ wird unter Nr. 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich Flurstück 1235 als östliche Begrenzung angeführt. Richtig ist auch hier Flst. Nr. 1235/12 (siehe 1.)

Weitere Belange des ADBV Aschaffenburg sind durch die Planung nicht berührt.

Beschluss

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Flurstücksbezeichnung wird in Plan und Begründung angepasst. Der Copyvermerk wird ergänzt.

9.2.8 Stadtwerke Alzenau

Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers kann über die Schmutzwasserkanalisation in den Hauptsammler an der Staatsstraße 3202 erfolgen.

Die Verkehrs-, Dach- und Hofflächen können über die Regenwasserkanalisation in den Albstädter Bach entlang der Staatsstraße 3202 eingeleitet werden. Hierzu ist ein separates Wasserrecht erforderlich.

Beschluss

Der Hinweis wurde bereits bei der Erarbeitung des Vorentwurfs berücksichtigt.

Der Einleit Antrag zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Albstädter Bach wird derzeit vom Büro Wilz erarbeitet.

Es wurde festgestellt, dass die im Vorentwurf festgesetzte und mit einem Leitungsrecht zu sichernde Trassenfläche für die Kanalleitungen nicht ausreichend breit ist und wegen des rechtwinkligen Abknickens im nordöstlichen Geltungsbereich ungünstig bemessen ist.

In Abstimmung mit den Stadtwerken wurde daher ein 3 m breiter Trassenverlauf mit entschärfter Winkelung festgesetzt.

Wegen der herzustellenden Schachtbauwerke im Bereich der Trassenführung wird eine landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich sein. Aus diesem Grund ist die städtebaulich sinnvollste Festsetzung für die Trassenflächen im gesamten Geltungsbereich öffentlicher Fußweg. Damit kann wieder eine Anbindung an den bestehenden Weg (Fl.-Nr. 5000) hergestellt werden.

Auf dem neuen Bauplatz Nr. 15 wird die Ausweisung eines 4. Stellplatzes (für die 2. WE) nur mit großem planerischem Aufwand möglich sein. Aus städtebaulicher Sicht sollte für diesen Bauplatz daher nur noch eine WE zulässig sein.

9.2.9 Stadt Alzenau – Abteilung Planen und Bauen

Zu der vorgenannten Bauleitplanung möchten wir anmerken, dass die Schleppkurven des Büro Wilz von 07.12.2016 in den ausgelegten Planunterlagen nicht berücksichtigt wurden. Um ein gesichertes Ein- und Ausfahren in das geplante Baugebiet für größere Rettungs- und Müllfahrzeuge zu gewährleisten, sollten die Baumstandorte entsprechend der Schleppkurven angepasst werden.

Beschluss

Der Anregung wird gefolgt.

Die Baumstandorte werden optimiert.

9.2.10 **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

Bei Planungsverfahren in Ortsgebieten ist nach § 5 Abs.1 Satz 2 BauNVO auf die Entwicklungsfähigkeit vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe Rücksicht zu nehmen.

In 330 m Entfernung vom Planungsgebiet liegt in nordöstlicher Richtung der Aussiedlerbetrieb Amberg, der lt. Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Aschaffenburg vom 15.05.1987 auf 1.150 Plätzen Schweinemast betreiben kann.

Der Betrieb wirtschaftet vorbildlich, die Anlage ist auf dem Stand der Technik, so dass davon ausgegangen werden kann, dass bei dem gegebenen Abstand keine Gefahren, Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Geruchs- oder Geräuschimmissionen für das geplante Wohngebiet entstehen.

Dem geplanten Wohngebiet kommt weiterhin zu Gute, dass bei der in Michelbach vorherrschenden Windrichtung aus Südwest entstehende Geruchs- oder Geräuschimmissionen vom Wind weggetragen werden.

Dennoch muss darauf hingewiesen werden, dass laut Windrichtungshäufigkeitsverteilung für Alzenau-Michelbach an durchschnittlich 10 % der Jahrestage der Wind aus Nordost kommt.

Der Unterzeichner war am Nachmittag des 14.02.2017 vor Ort, es herrschte Nordostwind und der Schweinestall konnte deutlich gerochen werden.

Zudem liegen nördlich und östlich des Baugebietes auch vom Betrieb Amberg genutzte landwirtschaftliche Flächen. Saisonale Arbeitsspitzen und Erntearbeiten erfordern Maschineneinsätze auch nach Feierabend und auch an Wochenenden. Dies verursacht Lärm, oft auch Staubentwicklung.

Nicht zuletzt muss der Betrieb an einigen Tagen im Jahr seine Gülle ausbringen; trotz des Einsatzes modernster Technik kann sich das bei entsprechender Windrichtung geruchlich bemerkbar machen.

Über diese Verhältnisse, die zum Leben auf dem Land dazu gehören, sollten die Interessenten für die Baugrundstücke auf der „Karstweide“ nicht im Unklaren gelassen werden.

Eine Eingrünung durch eine geeignete Bepflanzung an der Nordflanke des Wohngebietes kann dazu beitragen, die angesprochenen Immissionen zu mindern.

Erfahrungsgemäß erfüllen Vorgaben zu Schutzbepflanzungen im Bebauungsplan die Anforderungen dafür besser als Auflagen für Privatgrundstücke, die oft nur unzureichend umgesetzt werden.

Beschluss

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Ansonsten Kenntnisnahme der Hinweise.

Es kommt ein Wohngebiet zur Ausweisung. Die planungsrechtlichen Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) in Michelbach sind vom Plangebiet durch bereits vorhandene Wohngebiete abgeschirmt.

Es wurde bereits vorgeschlagen, einen entsprechenden Hinweis (Beschluss zu Bürger 3) in den Planentwurf aufzunehmen. Dieser wäre hinsichtlich der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zu ergänzen.

Um die Funktion einer Schutzbepflanzung zu erfüllen, müsste dieser Streifen entlang des nördlichen Geltungsbereiches etwa 10 m breit sein. Dies ist im Geltungsbereich nicht möglich, da das städtebauliche Konzept einer zweizeiligen Bebauung dann nicht mehr umsetzbar wäre.

Für einen solchen Schutzstreifen müssten folglich landwirtschaftliche Flächen herangezogen werden, was den Interessen der Landwirte jedoch widerspricht.

Im ländlich geprägten Ortsrand von Michelbach ist mit zeitweisen Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Tätigkeit zu rechnen. Im Rahmen der Bauplatzvermarktung sind die Interessenten auf diese Gegebenheiten ausdrücklich hinzuweisen. Ggf. ist ein entsprechender Passus in die Kaufverträge aufzunehmen.

10. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

11. Zusammenfassende Erklärung

12. Anlagen

Anlage 1 **Geotechnisches Gutachten**, Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm, Am Trieb 15, 63762 Großostheim vom 14.11.2016

Anlage 2 **Standortsicherheitsnachweis**, Institut für Angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm, Am Trieb 15, 63762 Großostheim vom 03.05.2017

Anlage 3 **Grünordnungsplan**, Trölenberg + Vogt, Landschaftsarchitekten, Grünwaldstraße 3, 63739 Aschaffenburg vom 11.04.2017

Anlage 4 **Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung**, Planungsgruppe Natur & Umwelt, Hamburger Allee 45, 60486 Frankfurt am Main vom 05.09.2014

Aschaffenburg, den 11. April 2017

Entwurfsverfasser

PlanerFM



Alzenau, den __.__.2017

Auftraggeber

Stadt Alzenau
1. Bürgermeister