



Stadt Alzenau



Begründung

zum 2. Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

„Kühbengel-Schulacker“ 3. Änderung

Planstand: 03.07.2017

Bearbeiter

Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH

Dipl.-Bauing. (FH) Birgit Roeßing

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.4	Verfahrensverlauf.....	5
1.5	Flächenbilanz	5
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
2.4	Verkehrsflächen	9
2.5	Sonstige Festsetzungen.....	9
2.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	9
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	10
3.1	Eingriffsregelung	10
3.2	Umweltbericht/Umweltprüfung	11
4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz.....	12
5	Sonstige Infrastruktur.....	15
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	17
7	Immissionsschutz.....	17
8	Denkmalschutz	17
9	Bodenordnung	17
10	Städtebauliche Vorkalkulation	17

Teil II:

Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kühbengel-Schulacker“ 3. Änderung, Stand: 03.07.2017

Anlagen:

- A) Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kühbengel-Schulacker“, 3. Änderung, Stand: 02/2017
- B) Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg: Schallimmissionsprognose Verkehr, Stand 10.02.2017
- C) Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH, Aschaffenburg-Obernau: Baugrund- und umwelttechnische Erkundung für die Erschließung des Baugebietes „Kühbengel-Schulacker“, Stand: 12.02.2014
- D) Ingenieurbüro Zwerner, Alzenau: Erschließung des Baugebietes „Kühbengel – Schulacker“ (Entwässerungskonzept), Stand: 17.03.2017

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Alzenau als Mittelzentrum in der Region Bayerischer Untermain stellt sich als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort dar. Insbesondere die Kernstadt von Alzenau ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ein begehrter Wohnstandort, so dass hier eine konstante Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht. Die in den vergangenen Jahren entwickelten Baugebiete sind in ihren Potenzialen im Wesentlichen erschöpft, Bauplatzreserven sind insofern kaum mehr vorhanden. Die Neuausweisung neuer Baugebiete gestaltet sich aufgrund vorhandener Restriktionen (Natur- und Artenschutz, Naturpark Spessart, Wasserschutzzonen und Überschwemmungsgebiete u.ä.) als schwierig. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Anforderungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung versucht die Stadt Alzenau insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung und Ortsrandarrondierung neue Wohnbauflächen zu schaffen. Hierbei berücksichtigt die Stadt Alzenau die aktuellen Entwicklungen wie z.B. die zunehmende Zahl an Ein-Personen-Haushalten sowie die unterschiedlichen Nachfrageinteressen. Daher ist auch die Stadt Alzenau gehalten, neben ihren Bemühungen zur Fortentwicklung des Bestandes, Baugrundstücke wie die Fläche am südlichen Siedlungsrand südlich angrenzend an die Bachstraße darzustellen, auszuweisen und anzubieten. Im vorliegenden Fall geht die Stadt Alzenau moderat in den Außenbereich, da sich die Fläche zwischen dem Seniorenwohnheim und dem Kindergarten als eine hervorragend geeignete Baufläche im Sinne eines Lückenschlusses darstellt. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um eine durch die angrenzende Nutzung bereits vorgeprägt und beeinflusste Fläche, die über die Bachstraße und die hiervon abzweigende Stichstraße bereits erschlossen ist.

Diese Fläche, deren Eigentümer die Stadt Alzenau ist, liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kühbengel-Schulacker“, der hier entsprechend des vorgefundenen Bestandes eine Fläche für Wald ausweist. Das Gebiet wird allerdings wesentlich von den umgebenden baulichen Nutzungen (Wohnbebauung, Kindergarten und Seniorenwohnanlage) geprägt.

Der Stadtrat der Stadt Alzenau hat unter Berücksichtigung der vorangehenden Ausführungen in seiner Sitzung am 25.07.2013 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kühbengel-Schulacker“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen. Damit soll der südliche Ortsrand im Bereich der Bachstraße zwischen dem Gelände des Kindergartens „Zauberwald“ im Westen und der bestehenden Seniorenwohnanlage im Osten durch die Neuausweisung eines Wohngebietes arrondiert werden, um der Nachfrage nach selbstgenutzten Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt von Alzenau kurzfristig gerecht werden zu können.

Das Erschließungs- und Baukonzept sieht vor, unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen zwei Zeilen Wohnbebauung umzusetzen. Die Erschließung der vorderen Bauzeile erfolgt im Wesentlichen direkt von der Bachstraße bzw. über die westlich des Plangebietes gelegene Stichstraße mit Wendehammer. Die rückwärtige Bauzeile wird über eine Erschließungsstraße mit einer Breite von 4 m erfolgen, die an die bestehende Wendeanlage anschließt. Die Größe der geplanten Grundstücke bewegt sich mit rd. 400 bis 550 m² im Rahmen der üblichen Nachfrage in der Stadt Alzenau.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Plangebiet derzeit um Wald handelt, der insofern zu roden ist und dadurch ein neuer Waldrand entsteht, wird im Bebauungsplan südlich angrenzend an das Baugebiet auf einer Tiefe von 15 m ein gestufter Waldrand zur Neuanlage festgesetzt. Damit kann zum einen eine ökologische Aufwertung des entsprechend ausgewiesenen Waldbereiches geschaffen werden. Zum anderen wird die sich aus der unmittelbaren Nähe des Baugebietes zum Waldrand ergebende Gefährdungssituation durch Baumfall reduziert.

Mit dem vorangehend beschriebenen Erschließungs- und Nutzungskonzept wird eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des südlichen Ortsrandes der Kernstadt von Alzenau vorbereitet, wobei das Einfügen der künftigen Bebauung in den umgebenden Siedlungsbestand insbesondere durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichergestellt wird.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Siedlungsgefüges der Stadt Alzenau und stellt sich derzeit mit Ausnahme der bestehenden Stichstraße mit Wendehammer als Waldfläche dar. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 6402 mit einer Größe von 5.550 m². An das Plangebiet grenzen die folgenden Nutzungen an:

- Norden: Bachstraße und hieran angrenzend i.d.R. zweigeschossige Wohnbebauung
- Osten: Seniorenwohnanlage
- Süden: Wald
- Westen: Kindergarten „Zauberwald“ mit zugehörigen Freiflächen

Das Plangebiet im Luftbild



www.maps.google.de

1.3 Übergeordnete Planungen

Gemäß **Regionalplan Bayerischer Untermain (1)** übernimmt die Stadt Alzenau die Funktion eines Mittelzentrums in der äußeren Verdichtungszone des Oberzentrums Aschaffenburg. Im Übrigen wird ihr gemäß Ziel B II 1.4. die Funktion eines Siedlungsschwerpunktes zugewiesen. Die Stadt Alzenau geht insofern daher davon aus, dass die vorliegende Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Alzenau stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für Forstwirtschaft und tlw. als Sonderbaufläche Zweckbestimmung Kindergarten dar. Der Bebau-

ungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die notwendige Änderung mit dem Ziel, eine Wohnbaufläche zur Darstellung zu bringen, erfolgt parallel zur Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Bereich der externen Ausgleichsflächen (Aufforstungsflächen), der im wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Waldaufforstungsfläche dargestellt ist, wird ebenfalls in die Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen.

1.4 Verfahrensverlauf

Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	25.07.2013 – Stadtrat
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses:	20.09.2013
Ortsübliche Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung:	20.09.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:	30.09.2013 - 08.11.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:	30.09.2013 - 08.11.2013
Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	09.03.2017 im Ausschuss Stadtentwicklung
Ortsübliche Bekanntmachung Beteiligung der Öffentlichkeit:	24.03.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	03.04.2017 – 05.05.2017
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:	24.03.2017 – 05.05.2017
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:	

Die Veröffentlichungen erfolgen im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Alzenau.

1.5 Flächenbilanz

Geltungsbereich	rd. 0,56 ha
Allgemeines Wohngebiet	rd. 0,30 ha
Flächen für Wald	rd. 0,13 ha
Straßenverkehrsfläche	rd. 0,10 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	rd. 0,02 ha
Fläche für die Abfallentsorgung	rd. 0,01 ha

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels kommt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Des Weiteren ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im vorliegenden Fall von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da sie im Hinblick auf das mit der Bauleitplanung verfolgte Ziel der Schaffung von Wohnbauland als auch der im Umfeld bereits vorgefundenen Nutzungsstruktur unverträglich sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahl begrenzt. Des Weiteren werden Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Höhe baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird mit $GRZ=0,4$ festgesetzt und orientiert sich dabei an den sich aus § 17 BauNVO ergebenden Obergrenzen der zulässigen Verdichtung in einem Allgemeinen Wohngebiet. Bei der gegebenen Grundstücksgröße von ca. 400 – 550 m² wird ein derartiges Verdichtungsmaß regelmäßig erforderlich, um eine den heutigen Flächenansprüchen gerecht werdende Wohnbebauung zu ermöglichen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,8$ ergibt sich aus der zulässigen Grundflächenzahl und unter Berücksichtigung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Regelmäßig wird der Begriff des Vollgeschosses in den Landesbauordnungen definiert, da der Bundesgesetzgeber hierzu keine eigene Definition vorgenommen hat. Da die derzeit gültige Bayerische Bauordnung (BayBO) ebenfalls keine Definition des Vollgeschosses enthält, wird durch Art. 83 Abs. 7 BayBO geregelt: „Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“ Unter Anwendung dieser Regelung wird in der Plankarte des Bebauungsplanes gemäß der bis zum 31.12.2007 gültigen BayBO formuliert: *Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der Geländeoberfläche (= natürliches Gelände) liegen und über zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschoss gilt ein Kellergeschoss, dessen Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die Geländeoberfläche und das ebenfalls eine Höhe von mindestens 2,30 m hat. Das Mittel ist das arithmetische Mittel aus allen entsprechenden Höhenmaßen entlang der Gebäudeseiten.*

Unter Bezugnahme auf diese Definition wird im Hinblick auf den nördlich der Bachstraße gebauten Bestand sowie den Vorgaben der rechtskräftigen Bebauungspläne „Raupenschlag“ und „Dettinger Weg“ für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen des Kindergartens und der Seniorenwohnanlage die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Bereich der 1. Bauzeile zwingend auf $Z = II$ und in der rückwärtigen Bauzeile auf max. $Z = II$ begrenzt. Durch die zwingend festgesetzte Zahl der

Vollgeschosse in Verbindung mit der zulässigen Dachgestaltung als Sattel- oder Walmdach in der ersten Bauzeile soll aus städtebaulichen Gründen ein homogenes Straßenbild entlang der Bachstraße entstehen. Da, die rückwärtigen Gebäude auf das Straßenbild der Bachstraße hingegen nur eine geringfügige Außenwirkung entfalten, sind hier u.a. auch Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. Auch bezüglich der Dachgestaltung gibt es für die rückwärtigen Gebäude keine Einschränkung.

Da die Zahl der zulässigen Vollgeschosse alleine allerdings nicht ausreicht, die Höhenentwicklung baulicher Anlagen abschließend zu steuern, werden in Ergänzung Vorgaben zur zulässigen Wand- und Firsthöhe in Abhängigkeit von der jeweils geplanten Dachform gemacht. Demgemäß gelten die folgenden Festsetzungen:

$WH_1 = 6,5 \text{ m}$: maximale Wandhöhe₁: Als Wandhöhe₁ gilt das Maß vom festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt auf dem jeweiligen Baugrundstück bis zum untersten Schnittpunkt der verlängerten Außenwand bei Pult-, Sattel- und Walmdächern.

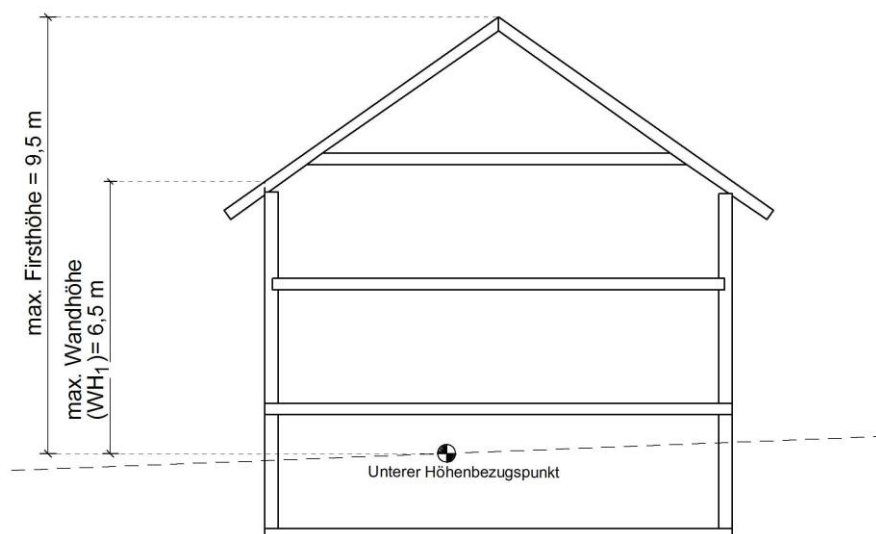
$WH_2 = 7,0 \text{ m}$: maximale Wandhöhe₂: Als Wandhöhe₂ gilt das Maß vom festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt auf dem jeweiligen Baugrundstück bis zur Oberkante Attika bei Flachdächern.

$FH = 9,5 \text{ m}$: maximale Firsthöhe: Als Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt auf dem jeweiligen Baugrundstück bis zum Dachfirst bei Sattel- und Walmdächern und dem oberen Pultdachabschluss bei Pultdächern. Die maximale Firsthöhe kann durch untergeordnete, technikbedingte und –genutzte Anlagen, z.B. zur Nutzung von Solarenergie geringfügig überschritten werden.

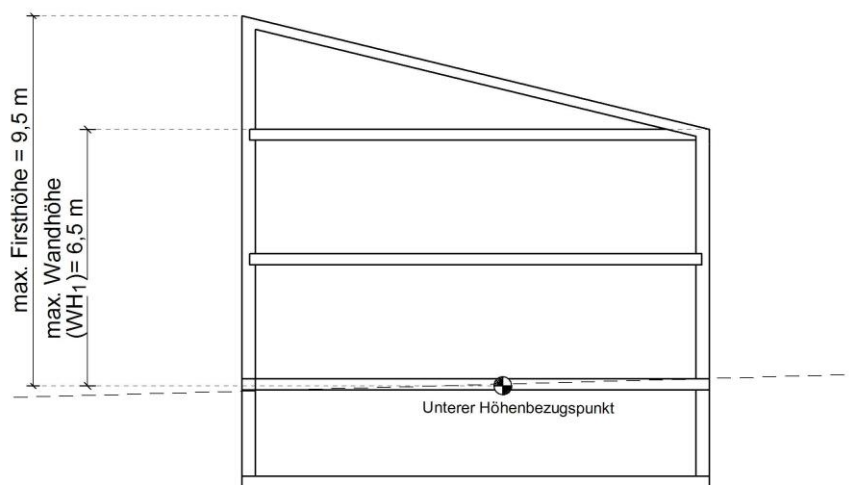
Für die Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist als unterer Höhenbezugspunkt eine Geländehöhe in Meter über Normalnull in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes im Bebauungsplan festgesetzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Plankarte des Bebauungsplanes durch die nachfolgenden Systemskizzen differenziert nach den verschiedenen Dachformen dargestellt.

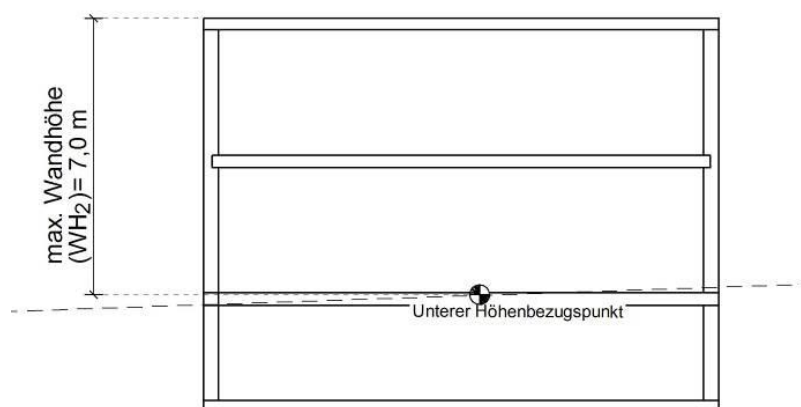
Systemskizze Satteldach/ Walmdach



Systemskizze Pultdach



Systemskizze Flachdach



2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die offene Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Einschränkung wird unter Bezugnahme auf den umgebenden Bestand festgesetzt, dass ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Die überbaubare Grundstücksfläche wird weitestgehend flächendeckend für das gesamte Baugebiet mit einem Abstand von $3,0\text{ m}$ zur Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen. Lediglich am südlichen Rand des Plangebietes in Richtung des zu entwickelnden Waldrandes müssen Gebäude mind. $5,0\text{ m}$ von der Grundstücksgrenze zurücktreten, um den Sicherheitsabstand aufgrund der Gefährdungssituation durch Baumfall, zu erhöhen.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als unzulässig festgesetzt. Dies geschieht im Hinblick auf eine städtebaulich sinnvolle Lenkung der baulichen Anlagen innerhalb der jeweiligen Baugrundstücke. Lediglich im rückwärtigen geplanten Grundstück (südöstliches Grundstück) wird ergänzend zur überbaubaren Grundstücksfläche

che eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen festgesetzt, um hier aufgrund des geplanten Grundstückszuschnittes die Errichtung von Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen.

Im Übrigen wird bestimmt, dass die Vorschriften des Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu den Tiefen der Abstandsflächen unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert fortgelten.

2.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die endausgebaute Bachstraße einschließlich der hiervon abgehenden und den Kindergarten erschließenden Stichstraße mit Wendehammer. Des Weiteren wird für die verkehrliche Erschließung der geplanten rückwärtigen Bauzeile die Errichtung eines Stichweges notwendig. Dieser wird im Bebauungsplan mit einer Breite von 4,0 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Erschließungsstraße“ festgesetzt. Straßenbauliche Maßnahmen sind insofern lediglich für die Erschließungsstraße zur Anbindung der rückwärtigen Grundstücke notwendig.

2.5 Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig sind. Dies folgt wiederum in Anlehnung an den nördlich der Bachstraße gebauten Bestand. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass keine übermäßige Verdichtung im Plangebiet erfolgt.

2.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Grundlage der Bestimmungen des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO finden in den Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich der Gestaltung von Dächern und Einfriedungen Eingang:

Dächer:

Dachform, Dachneigung:

Innerhalb der Bauzeile entlang der Bachstraße sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 34° zulässig. Garagen sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 7° auszugestalten.

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser und quergestellte Giebel):

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Oberhalb der ersten Dachgeschossebene sind Dachaufbauten unzulässig. Dachaufbauten mit Schleppdach sind unzulässig. Die maximale Breite einer Gaube beträgt 2,50 m. Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig. Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf insgesamt maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen. Der Abstand der Firsthöhe von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Firsthöhe des Hauptdaches muss mindestens 0,60 m betragen. Der seitliche Abstand von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Giebelwand muss mindestens 1,00 m betragen.

Insgesamt darf die Breite der Dachaufbauten die Hälfte der zugehörigen Hauswand nicht überschreiten.

Einfriedungen:

Einfriedungen in geschlossener Ausführung sind bis max. 1,2 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Einfriedungen in offener Ausführung z.B. in Form von Stabgitterzäunen, Maschendrahtzäunen sind bis max. 2,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Lichtgräben:

Die Schaffung von Lichtgräben zur Freilegung und Belichtung von Kellergeschossen ist nicht zulässig.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

3.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Aufgrund der im August 2013 durchgeführten Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen lässt sich das Plangebiet aus landschaftspflegerischer Sicht in der folgenden Weise charakterisieren: Der Bestand setzt sich im Wesentlichen aus einem bewaldeten Bereich und den asphaltierten Flächen eines Wendehammers zusammen. Während sich nach Süden weitere Waldflächen anschließen, befinden sich in allen anderen Richtungen weitere Siedlungsflächen. Der Waldbereich wird von Eichen, Birken, Hasel und einzelnen Kiefern geprägt. Im Rahmen der Geländebegehung wurden hier die folgenden Arten vorgefunden:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn (vereinzelt)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie (vereinzelt an Bachstraße)
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel (Waldrandbereich)
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke (häufig)
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel (häufigste Art der Strauchschicht)
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Impatiens parviflora</i>	Kleinblütiges Springkraut
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer (bestandsbestimmend)
<i>Prunus avium</i>	Kirschenjungwuchs
<i>Prunus serotina</i>	Spätblühende Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche (häufig, v.a. im Nordwesten)
<i>Rosa div. spec.</i>	Hundsrosen
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeeren
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere (häufig)

Insgesamt weist der Waldbestand aufgrund seines überwiegend geringen bis mittleren Alters und seiner Artenzusammensetzung (mit Neophytenvorkommen) keinen besonderen Schutzwert auf. Hervorzuheben ist allerdings der Bestand mehrerer älterer Eichen im nordwestlichen Plangebiet, da hiermit auch eine höhere Bedeutung für waldgebundene Tierarten (z. B. als Brutplatz) einhergehen kann.



Nördlicher Bereich (Bachstraße)



Baumbestand im nordwestlichen Bereich



Westlicher Bereich



Südlich des Wendehammers

Zum Ausgleich ist nach Abstimmung mit der Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde die Aufforstung von zwei bisher landwirtschaftlichen Flächen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen geplant. Die Flächen befinden sich in den Gemarkungen Hörstein (Flst. 4229) und Wasserlos (Flst. 743 tlw.), haben jeweils eine Flächengröße von 2.860 m² bzw. 1.768 m² und werden momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die mit insgesamt 4.628 m² große Ersatzaufforstung führt zu einem funktionalen Ausgleich für alle betroffenen Schutzgüter. Laut Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten kann der neu angelegte gestufte Waldrand in der Flächenbilanzierung auch künftig dem Wald zugeordnet werden. Dennoch werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen unversiegelten Flächen im Verhältnis 1:1 auf externen Flächen wiederaufgeforstet. Der durch den Bebauungsplan ermittelte Eingriff kann daher als ausgeglichen betrachtet werden. Bezüglich der erforderlichen Rodung der Waldflächen im Bereich des Plangebietes wurde mit Bescheid vom 13.02.2017 die Rodungserlaubnis vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt Außenstelle Forst Aschaffenburg erteilt.

Für weiterführende Informationen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt.

3.2 Umweltbericht/Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung

und stellt somit einen Bestandteil der Planunterlagen zum Bebauungsplan dar. Hierauf kann verwiesen werden.

3.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Diese ist als Anlage beigefügt. Die wesentlichen Ergebnisse werden an dieser Stelle zusammengefasst wiedergegeben:

Im Untersuchungsgebiet konnten durch die akustische Erfassung zwei Fledermausarten nachgewiesen werden (Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus). Im Planungsraum konnten jedoch keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen werden. Hierdurch werden keine Individuen akut betroffen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG („Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) können daher für diese Tiergruppe ausgeschlossen werden. Vorhabensspezifisch sind generell keine erheblichen Störwirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten, sofern die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen berücksichtigt werden:

- a. *Rodungen von Bäumen und Sträuchern sollten zur Vermeidung von Individuenverlusten im Zeitraum von November bis Februar erfolgen. Baumaßnahmen außerhalb der Aktivitätszeiträume der Fledermäuse (späte Abendstunden und in der Nacht) verhindern zudem die ohnehin unwahrscheinliche Störung der Tiere.*
- b. *Leitstrukturen (Waldrandbereich) sind in der im Bebauungsplan vorgesehenen Form als Baumreihe zu ersetzen. Zur Beleuchtung des Plangebiets sollten LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse verwendet werden.*
- c. *Im verbleibenden südlichen Waldbereich sind mindestens zwei Fledermaus-Universalhöhlen (vorzugsweise Schwegler Typ 1FFH) vor Beginn der Rodungsarbeiten anzubringen. Hierdurch werden die durch die Fällungen entfallenden potentiellen Sommerquartiere (Nischen und Ritzen in der Borke) kompensiert.*

Gegebenenfalls ist mit dem Vorkommen der Haselmaus zu rechnen. Zur Abwendung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG wird eine Baubegleitung empfohlen:

- d. *Unmittelbar vor Baubeginn ist das Plangebiet durch einen Fachgutachter auf Vorkommen von Haselmäusen zu überprüfen.*

Darüber hinaus wird das Gebiet von voraussichtlich rund 30 europäischen Vogelarten als Brut- und/oder Nahrungshabitat genutzt. Auch für diese Arten werden geeignete Vermeidungsmaßnahmen zur Abwendung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG formuliert:

- e. *Eine Baufeldfreimachung sollte zur Vermeidung von Tötungsverboten außerhalb der Brutperiode der betroffenen Vogelarten stattfinden (vgl. bereits getroffene engere Rodungszeitenbeschränkung unter Punkt a).*

Die genannten Maßnahmen wurden als Hinweise in die Plankarte des Bebauungsplans aufgenommen. Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht für keine Art ein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

(Lösch-)Wasserversorgung

Der Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe ist Träger der Wasserversorgung auch für die Stadt Alzenau. Die Stadt Alzenau wird als Mitgliedsgemeinde von hier aus versorgt. Versorgungs-Planungsbüro Holger Fischer – 35440 Linden

infrastruktur ist in der Bachstraße vorhanden. Hieran kann der Anschluss der neu zu verlegenden Wasserversorgungsleitung im Bereich des geplanten Stichweges erfolgen und somit die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden.

Bezüglich der Löschwasserversorgung gilt nach dem aktuellen Löschwasserlageplan Ortsnetz Alzenau und der ergänzenden Stellungnahme der FWS vom 02.02.2017, dass aus dem Netz der FWS eine Löschwassermenge von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden bei einem Druck von 1,5 bar entnommen werden kann. 96 m³/h sind nach dem hier einschlägigen DVGW Arbeitsblatt W 405 ausreichend für ein Allgemeines Wohngebiet, sofern die GFZ max. 0,7 beträgt oder bei voller Ausschöpfung der maximal möglichen GFZ von 0,8 max. eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung (nicht feuerbeständige / nicht feuerhemmende Umfassungen mit harten Bedachungen oder feuerbeständige / feuerhemmende Umfassungen mit weichen Bedachungen) besteht. In der Regel ist von einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung auszugehen. Sollte sich anhand des konkreten Bauvorhabens ein höherer Löschwasserbedarf ergeben, so hat der Vorhabenträger auf Ebene des Bauantrags-/Freistellungsverfahrens den Nachweis einer gesicherten Löschwasserversorgung zu führen.

Abwasserbeseitigung

Sowohl in der Bachstraße, als auch im Wendehammer, ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Da die neu herzustellende Erschließungsstraße das Gebiet vom Wendehammer her erschließt, soll auch die abwassertechnische Entsorgung in dieser Trasse entlang laufen. Somit ergibt sich der Anschlusspunkt für die abwassertechnische Erschließung im Wendehammer Bachstraße an einem im bestehenden Mischwasserkanal neu zu errichtenden Anschlussschacht. Die ableitenden Mischwasserkanäle unterhalb des Anschlusspunktes weisen für den vorgesehenen Bemessungslastfall teilweise nicht ausreichende Dimensionen auf. Das gesamte Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B.

Prämisse für die abwassertechnische Planung ist daher die Verbesserung der Abflusssituation im Mischwasserkanal unterhalb des Anschlusspunktes durch Verminderung des Maximalabflusses, sowie vollständige und kontinuierliche Schmutzwasserableitung. Diese Ziele können mittels Trennsystem erreicht werden. Dies bedeutet, dass zwei getrennte Systeme – eines für Niederschlagswasser und ein Kanal für Schmutzwasser – errichtet werden.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zusammen mit einem Teil des auf der Fläche des Wendehammers anfallenden Niederschlagswassers unter dem geplanten Straßenkoffer zu sammeln und zu versickern. Alle Abflüsse aus privaten Flächen sind direkt der unterirdischen Versickerungsanlagen zuzuführen. Dabei gilt jedoch, dass keine Flächen zum Abfluss gebracht werden dürfen, die unbeschichtete Metalle (z.B. Kupfer, Zink, Blei usw.) verwenden. Da sich die gesamte Fläche in der Wasserschutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Spessartgruppe befindet, werden die Straßenflächen über Einläufe (Sinkkästen) mit Filter dem Sickerkörper zugeführt, sodass keine Verschmutzungen in die Versickerungsanlage gelangen können. Die Filter sind vom Betreiber regelmäßig zu reinigen. Durch diese Maßnahme wird die Abflusssituation in der Bachstraße verbessert, da die für den Mischwasserkanal relevante Abflussmenge vermindert wird.

Zudem finden hierdurch gleichzeitig die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 WHG Berücksichtigung. Hiernach gilt, dass Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation

ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß Bodengutachten der Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH vom 12.02.2014 wird empfohlen, die Sohle der Versickerungsanlage in die vorhandenen sandig-kiesigen Hang- und Terrassensedimente zu legen. Lehmeinschaltungen im Bereich der Versickerungsanlage sind ggf. gegen ausreichend sickerfähiges Fremdmaterial auszutauschen. Dabei ist auf die Filterstabilität gegenüber dem Anstehenden zu achten.

Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Spessartgruppe ist für die Versickerung vorab eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Schmutzwasser

Zum Abtransport des Schmutzwassers aus dem Allgemeinen Wohngebiet wird ein separater Schmutzwasserkanal bereitgestellt, der am Wendehammer in den Mischwasserkanal mündet. Der Schmutzwasserabfluss erfolgt kontinuierlich. Die jeweilige Grundstücksentwässerung ist über Leitungen und Kontrollschächte an die Anlage anzuschließen. Sämtliche Entwässerungsanlagen sind rückstausicher gemäß der Entwässerungssatzung auszubilden.

Durch die vollständige Versickerung des Niederschlagswasserabflusses erfolgt eine Entlastung der Ableitung Bachstraße. Der neu abzuleitende Schmutzwasserabfluss in die Bachstraße beträgt ca. 1% der durch die Versickerung geschaffenen Entlastung. In der Summe bleibt eine deutliche Entlastung der Abflussspitze. Der Grundwasserschutz ist durch die Filterung des Straßenabwassers gegeben.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der weiteren Wasserschutzzone III B des mit Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 27.03.2000 (geändert am 28.07.2003) festgesetzten Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Spessartgruppe (FWS). Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO), insbesondere der Katalog über die verbotenen oder nur beschränkt zulässigen Handlungen (§ 3 der WSG-VO), sind in der jeweils aktuellen gültigen Fassung zu beachten. Demnach ist u.a. die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen verboten, sofern die Gründungssohle tiefer als 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Zudem hat die Abwasserbeseitigung über eine dichte Sammelentwässerung zu erfolgen. Die Dichtheit der Entwässerungsanlagen ist regelmäßig zu überprüfen. Die Durchführungen von Bohrungen sind verboten, ausgenommen Maßnahmen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen bei ordnungsgemäßer Wiederverfüllung der Bohrlöcher. Demgemäß ist die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden nicht zulässig. Grundwasserwärmepumpen sind im Einzelfall nach Maßgabe der wasserrechtlichen Erlaubnis möglich. Die Errichtung oder Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen ist verboten, sofern nicht die Richtlinien für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RistWag) in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden. Eine Rodung der Waldflächen ist ebenfalls verboten. Hier bedarf es einer wasserrecht-

lichen Ausnahmegenehmigung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG bzw. § 4 der WSG-VO. Ein entsprechender Antrag ist beim Landratsamt Aschaffenburg zu stellen.

Bezüglich der Rodung der Waldflächen und der hierfür notwendigen wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung wird angemerkt, dass die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung mit Beschied vom 10.02.2017 Az. 82.4-642-6-3/16 vom Landratssamt Aschaffenburg (SG Wasser- und Bodenschutz) erteilt wurde. Für weiterführende Informationen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Bezüglich der einzuhaltenden Tiefenbegrenzung der Gründungssohle von baulichen Anlagen mit mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserstand ist gemäß dem Baugrundgutachten der Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting GmbH vom 12.02.2014 das Grundwasser ab ca. 109 m über NN und damit ab ca. 28 m unter Geländeoberkante zu erwarten. Da die Gründungssohlen von baulichen Anlagen für eine Wohnnutzung eine solche Tiefe deutlich unterschreiten, wird diesbezüglich nicht gegen das Verbot der Schutzgebietsverordnung verstoßen.

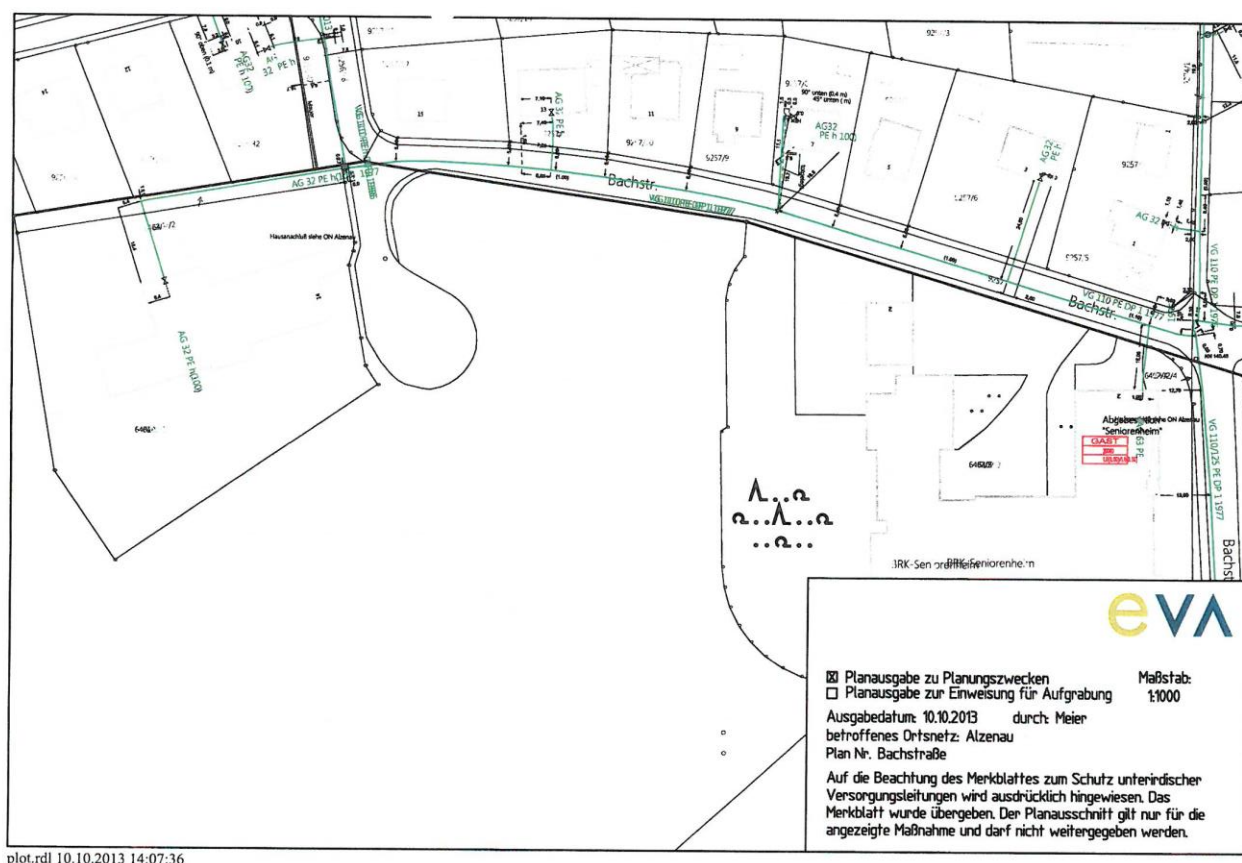
5 Sonstige Infrastruktur

Im Plangebiet ist ein öffentlicher Mischwasserkanal vorhanden, der tlw. im Bereich der künftigen Baugrundstücke liegt. Der Verlauf der Kanaltrasse wird im Bebauungsplan dargestellt. Da der Mischwasserkanal teilweise über die künftigen privaten Baugrundstücke führt, wird im Bebauungsplan für den Bereich ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Alzenau sowie des Versorgungsträgers festgesetzt.

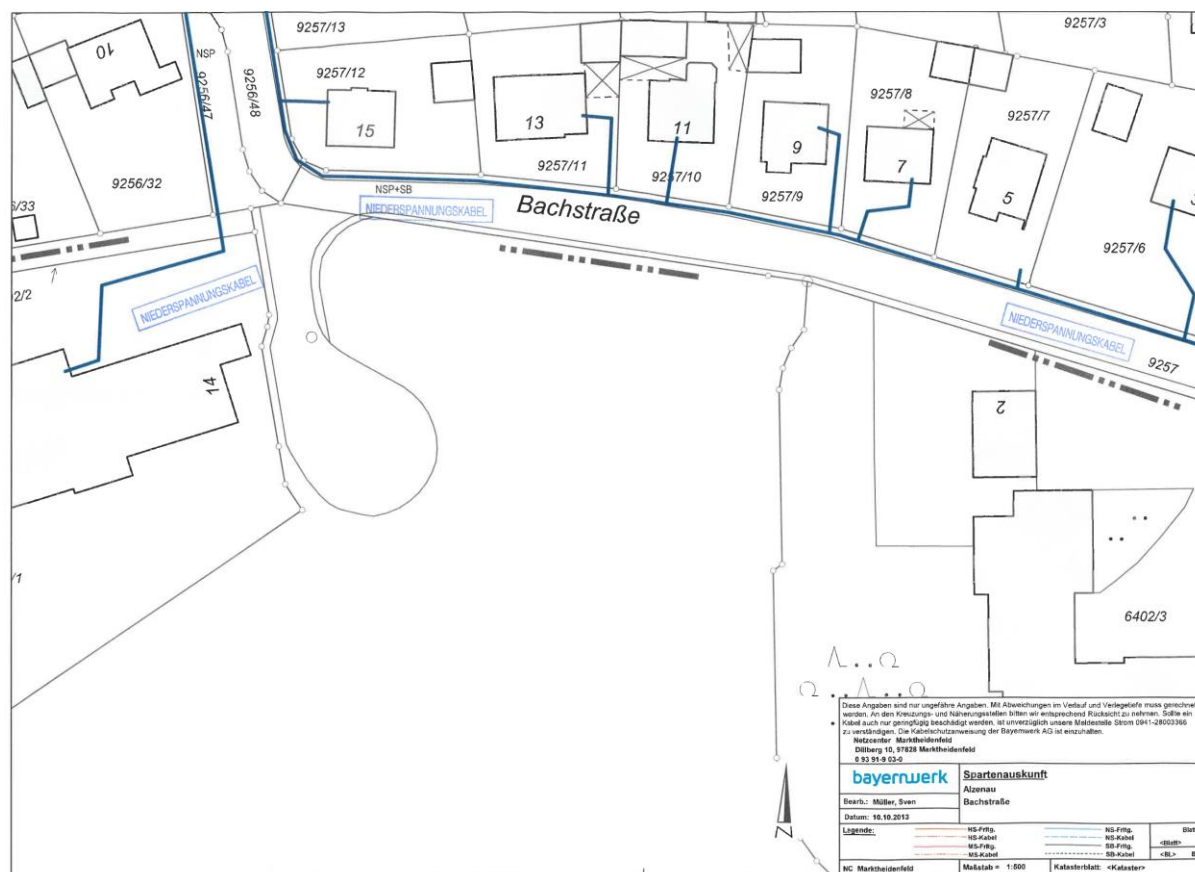
Des Weiteren befinden sich unterirdische Versorgungsanlagen der Energieversorgung Alzenau GmbH (EVA) innerhalb des Plangebietes. Diese sind in den nachfolgenden Lageplänen dargestellt.

Bei den Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen sind die „Anweisungen zum Schutz unterirdischer Kabelleitungen“ der Energieversorgung Alzenau GmbH (EVA) zu beachten. Mindestens zwei Wochen vor Baubeginn ist sich zwecks Unterweisung bzw. Begehung mit dem Netzcenter Marktheidenfeld (Telefon-Nr.: 0941 28003311) in Verbindung zu setzen.

Lageplan Gasversorgungsanlagen der EVA



Lageplan Stromversorgungsanlagen der EVA



6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet liegen nicht vor.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Des Weiteren wurde zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange eine Schallimmissionsprognose für den Verkehrslärm erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage beigelegt. Im Ergebnis kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen aus dem Verkehr auf der südlich verlaufenden Westumgehung sowie der östlich verlaufenden Staatsstraße St 2444 ein. Die Berechnung ergab, dass die für WA-Gebiete maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005-1 sowohl tagsüber als auch nachts im Plangebiet unterschritten werden. Somit sind keine Konflikte durch die Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8 Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

9 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich, da sich das Plangebiet im Eigentum der Stadt Alzenau befindet.

10 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Alzenau insbesondere Kosten für die Baureifmachung der Grundstücke und die Herstellung und Pflege der notwendigen Ausgleichsmaß-

nahmen sowie Kosten für die Erschließung des geplanten Baugebietes. Die entsprechenden Kosten sind im Rahmen der Grundstücksveräußerung refinanzierbar.

Aufgestellt:

Anerkannt:

.....

Dr. Alexander Leger
Erster Bürgermeister