

Auszug aus dem Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Alzenau
vom 29.07.2017, Nr. 15

Amtlicher Teil
Amtliche Bekanntmachung

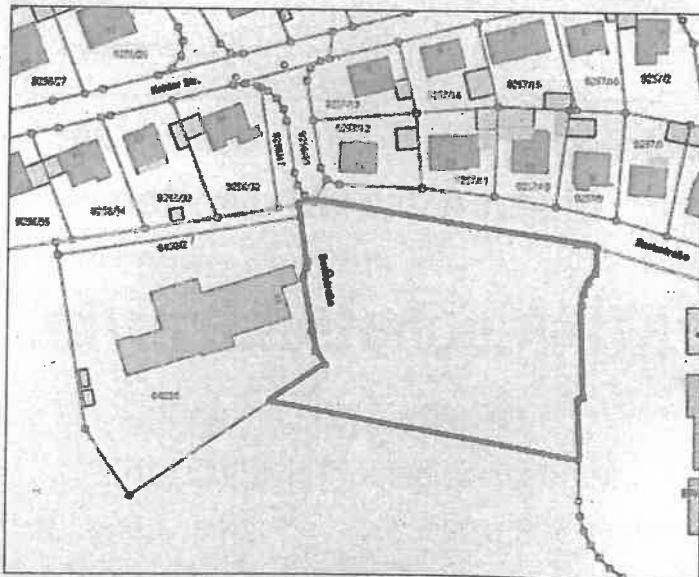
3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kühbengel-Schulacker“; Gemarkung Wasserlos

Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Alzenau hat in seiner Sitzung am 25. Juli 2013 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kühbengel-Schulacker“ in einem Teilbereich des Flurstückes 6402 der Gemarkung Wasserlos zum dritten Mal zu ändern.

Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kühbengel-Schulacker“ ist es, in moderatem Umfang an einer bisher nur einseitig bebauten Ortsstraße neue Bauflächen auszuweisen, um der ungebrochen starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, dem in der Kernstadt kein entsprechendes Angebot gegenübersteht, nachzukommen. Mit dem „Lückenschluss“ zwischen BRK-Seniorenheim und der Kindertagesstätte „Zauberwald“ wird daher insbesondere keine isolierte neue Siedlungsfläche in den Außenbereich hinein geplant, sondern lediglich der Ortsrand abgerundet.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 6402 der Gemarkung Wasserlos und ist nachfolgend zeichnerisch dargestellt:



Folgendes wurde am Entwurf des Bauleitplanes geändert bzw. ergänzt:

- Wandhöhe und Firsthöhe
Die Wandhöhe 1 wurde auf max. 6,5 m, die Wandhöhe 2 auf max. 7 m und die Firsthöhe auf max. 9,5 m festgesetzt.
- Unterer Höhenbezugspunkt
Als unterer Höhenbezugspunkt wurde die Geländehöhe in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks (gemäß Planeintrag) festgesetzt.
- Ergänzt wurden Festsetzungen zu Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser und quergestellte Giebel).
- Auf dem süd-östlichen Baugrundstück wurde eine Fläche für Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.
- Eine Eckausrundung am Übergang vom Wendehammer zur Stichstraße dient einer verbesserten Zufahrt in die Stichstraße. Die geringfügige Vergrößerung der Fläche für die öffentliche Erschließungsstraße führt zu einer Verkleinerung der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Aufnahme einer Festsetzung zur Unzulässigkeit von Lichtgräben.
- Änderung der Entwässerungsplanung (Regenwasserbehandlung, Schmutzwasserableitung).

Dieser geänderte Planentwurf wird mit Begründung, integriertem Umweltbericht, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Schallimmissionsprognose Verkehr, Baugrund- und umwelttechnischer Erkundung, Entwässerungsplanung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

**In der Zeit vom 7. August 2017 bis zum 8. September 2017
während der allgemeinen Öffnungszeiten,
Montag bis Mittwoch von 8 bis 16 Uhr,
Donnerstag von 8 bis 17.30 Uhr
sowie Freitag von 8 bis 12 Uhr
im Rathaus der Stadt Alzenau, Hanauer Str. 1, 63755 Alzenau,
an der Anschlagtafel für öffentliche Auslegung,
1. Stock, neben Zimmer Nr. 1.07**

erneut öffentlich ausgelegt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen und wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen - neben dem Umweltbericht - vor:

Art der umweltbezogenen Information/Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme	Urheber (außer Umweltbericht)	Schutzgut (gemäß Umweltbericht) und Themenblock
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Frühzeitige Behördenbeteiligung • Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten • Bayerischer Bauernverband • Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege • Energieversorgung Alzenau GmbH • Landratsamt Aschaffenburg – Bauaufsichtsbehörde • Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbrandinspektion • Landratsamt Aschaffenburg, Gesundheitsamt • Landratsamt Aschaffenburg, Untere Naturschutzbehörde • Landratsamt Aschaffenburg, Wasser- und Bodenschutz • Regierung von Unterfranken • Regionaler Planungsverband, Bayerischer Untermain – Region I • Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Bayern • Stadtwerke Alzenau, Abwasser und Kanal • Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg • Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe	Frühzeitige Behördenbeteiligung <u>Boden/Wasser:</u> Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B, Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung, wasserrechtliche Erlaubnis der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, Wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung vom Rödungsverbot im Wasserschutzgebiet der Zone III B, Reduzierung der Grundwasserbildungsneurote, Beeinträchtigung von Speicher-, Filter- und Pufferfunktion, Erstellen eines Entwässerungskonzeptes <u>Klima/ Luft:</u> Besondere Funktion des Waldes für den regionalen Klimaschutz (Frischlufthproduktion) <u>Tiere/Pflanzen:</u> Waldbestand mittleren Alters ohne besonderen Schutzwert <u>Arten- und Biotopschutz:</u> Erforderlichkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (alte Eiche, Hirschkäfer, Horste von Greifvögeln) <u>Landschaft:</u> Betroffenheit eines geschützten Landschaftsbestandteils, kein städtebaulich homogenes Bild durch großzügigen Spielraum hinsichtlich der zulässigen Dachformen und Dachneigung

Art der umweltbezogenen Information / Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme	Urheber (außer Umweltbericht)	Schutzgut (gemäß Umweltbericht) und Themenblock
	<u>Behördenbeteiligung</u> • Landratsamt Aschaffenburg – Gesundheitsamt • Landratsamt Aschaffenburg – Untere Naturschutzbehörde • Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbrandinspektion • Landratsamt Aschaffenburg – Wasser- und Bodenschutz • NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Regierung von Oberfranken – Bergamt • Regierung von Unterfranken • Regionaler Planungsverband, Bayerischer Untermain – Region I • Stadtverwaltung Alzenau – Stadtbauamt • Stadtwerke Alzenau • Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg • Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe	<u>Schutzgebiete:</u> Kein FFH-Gebiete, kein Schutzgebiet nach Natura 2000, kein geschütztes Biotop, kein Schutzgebiet nach §§ 23 bis 29 BNatSchG <u>Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:</u> Wasserversorgung durch FWS, Löschwasserversorgung, Ausgestaltung von Stichstraßen für Feuerwehrfahrzeuge, angrenzende Strom- und Gasleitungen, Erholungsfunktion des Waldes, besondere Funktion des Waldes für den Immissionsschutz <u>Kultur- und Sachgüter:</u> Aufforstung/Verlust weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen, Meldepflicht für Bodendenkmäler <u>Wechselwirkungen:</u> Eingriff und Ausgleich bzgl. Wald im Verhältnis 1:1, Ausgleich durch sinnvolle ökologische Maßnahmen im Wald, Ausgleich nicht durch Flächen aus dem Öko-konto <u>Behördenbeteiligung</u> <u>Boden/Wasser:</u> Wasserversorgung durch FWS, Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet der Fernwasserversorgung Spessartgruppe, Erteilung der Ausnahmegenehmigung vom Verbot der Wasserschutzgebietsverordnung zur Rodung von Wald, Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, Nachweis einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung, Rückstauproblematik, Ableitung des Schmutzwassers über die Mischwasserkanalisation in der Bachstraße, Versickerung von Niederschlagswasser <u>Tiere/Pflanzen:</u> Erteilung der Rodungserlaubnis <u>Arten- und Biotopschutz:</u> Abarbeitung des Artenschutzrechtes <u>Landschaft:</u> Organische Siedlungsentwicklung

Art der umweltbezogenen Information / Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme	Urheber (außer Umweltbericht)	Schutzgut (gemäß Umweltbericht) und Themenblock
		<u>Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:</u> Gasleitung im Flurstück 743, Gemarkung Wasserlos, Ausgestaltung von Stichstraßen für Feuerwehrfahrzeuge, verbesserte Zufahrt in die Stichstraße <u>Kultur- und Sachgüter</u> Braunkohlenverleihung auf Flurstück 4229, Gemarkung Hörstein <u>Wechselwirkungen:</u> Abarbeitung der Eingriffsregelung, externe Ausgleichsflächen
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	<u>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</u> 5 Stellungnahmen von 6 Einwendern, 1 Unterschriftenliste mit 181 Unterschriften <u>Öffentlichkeitsbeteiligung</u> 1 Stellungnahme	<u>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</u> <u>Boden/Wasser:</u> Überlastung der Abwasserableitung, Verschärfung der Situation durch die Bauleitplanung, Verbot des Einleitens von Abwasser, Kühl- und Kondenswasser sowie Niederschlagswasser in den Untergrund innerhalb der Wasserschutzzone III, unverhältnismäßig hohe Aufwendungen zur Erhaltung des Trinkwasserschutzes, Wichtigkeit des Waldgebietes für die Grundwasserneubildung, Missachtung des Grundwasserschutzes <u>Klima/Luft:</u> Wichtigkeit des Waldgebietes für die Lufterneuerung (Bäume als Sauerstoffspender) <u>Tiere/Pflanzen:</u> Unberührte, schützenswerte Waldfläche für verschiedene Tiere, Rodung eines teils über 100 Jahre alten Waldbestandes, Erhaltung des Waldes, keine ökologische Aufwertung des Waldgebietes <u>Arten- und Biotopschutz:</u> Missachtung ökologischer Grundsätze, wie Artenschutz, Fehlen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung <u>Landschaft:</u> Missachtung ökologischer Grundsätze, wie Landschaftsschutz <u>Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:</u> Erholungsfunktion des Waldes, Erhöhung der Lärmbelästigung durch Rodung des Waldes, Erhöhung des Lärmpegels durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens, Erhöhung der Luftverschmutzung durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens, Bäume als Schattenspenden

Art der umweltbezogenen Information / Wesentliche umweltbezogene Stellungnahme	Urheber (außer Umweltbericht)	Schutzgut (gemäß Umweltbericht) und Themenblock
		Öffentlichkeitsbeteiligung <u>Boden/Wasser:</u> Planung im Außenbereich (Flächenverbrauch), Lage im Wasserschutzgebiet, sinkende Grundwasserspiegel, vollständige Versickerung des Niederschlagswasserabflusses im Wasserschutzgebiet nicht zulässig, größere Dimensionierung des Stauraumkanals, wasserrechtliche Erlaubnis der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, Fehlen eines schlüssigen Abwasserkonzeptes (Erweiterung des Kindergartens Zauberwald und des Hospiz ist hierbei zu berücksichtigen), Verbot der Errichtung oder Erweiterung von Straße und Verkehrsflächen im Wasserschutzgebiet, Nachweis, dass der Schutzzweck des Wasserschutzgebietes durch die Rodung der Wurzelstöcke nicht gefährdet ist, da Nährstoffauswaschungen konzentriert und rasch erfolgen können, Überprüfung der Wasserqualität erforderlich, da Wurzelstöcke bereits entfernt wurden, unverhältnismäßig hohe Aufwendungen zur Erhaltung des Trinkwasserschutzes, Wertänderung von Grundstücken im Wasserschutzgebiet <u>Klima/Luft:</u> Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Klimaschutzkonzept der Stadt Alzenau von 2011 <u>Tiere/Pflanzen:</u> Ökologische Aufwertung durch Fällung einer großen Eiche und Verhinderung invasiver Pflanzenarten, grünordnerische Maßnahme im Plangebiet lt. Landschaftsplan (Entwurf 2010) <u>Arten- und Biotopschutz:</u> Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG <u>Landschaft:</u> Trenngrün, Erhalt des Waldbestandes <u>Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:</u> Schallimmissionsprognose Verkehr bedarf einer Überprüfung, keine ausreichende Löschwasserversorgung bei Erweiterung von Kita Zauberwald und Hospiz <u>Wechselwirkungen:</u> Externe Ausgleichsflächen auf landwirtschaftlichen Flächen
Fachgutachten: • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) • Schallimmissionsprognose Verkehr	• Planungsbüro Holger Fischer, Linden • Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg	• Maßnahmen zur Vermeidung • Untersuchung der Westumgehung und der ehemaligen St 2444 sowie schalltechnische Einschätzung der schalltechnischen Auswirkungen der Rodung des Plangebietes

• Baugrund- und umwelttechnische Erkundung • Entwässerungsplanung Genehmigungen: • Wasserrechtliche Ausnahme-genehmigung vom Rodungsverbot in der Schutzzone III B des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Spessartgruppe • Rodungserlaubnis	• Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH, Aschaffenburg-Obernau • Ingenieurbüro Zwerner, Alzenau Bescheid des Landratsamtes Aschaffenburg, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, vom 10.02.2017 Bescheid des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Außenstelle Forst Aschaffenburg, vom 13.02.2017	• Geologie, Grundwasser, umwelttechnische Bewertung sowie Angaben zur Bauausführung • Überarbeitete Entwässerungsplanung Wiederaufforstung im Wasserschutzgebiet Rodungsfläche 0,4628 ha, gleich große Ersatz-aufforstung, Fällarbeiten im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar, 2 Fledermaus-Universalkästen, Sicherstellung eines Zuganges zum verbleibenden Waldkomplex von der Bachstraße aus
---	--	--

Der Planentwurf sowie die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen werden während des Auslegungszeitraumes auch im Internet unter der Adresse www.alzenau.de/laufendebauleitplanverfahren bereitgestellt.

Ausprechpartner für die Bauleitplanung sind Frau Ott und Frau Schilling, Zimmer 1.16, Tel.: 06023 502-154 bzw. -156.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Stellungnahmen können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden.

Sofern Stellungnahmen in Form von Unterschriftenlisten eingereicht werden, wird gebeten, einen Beauftragten zu benennen, mit dem der Schriftverkehr geführt werden soll.

Parallel zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut am Verfahren beteiligt.

Ort, Zeitraum sowie Inhalt der erneuten öffentlichen Auslegung werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Alzenau, 24. Juli 2017

Stadt Alzenau

gez.

Dr. Alexander Legler

Erster Bürgermeister