



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr.1 BauGB

WR Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauVO

BA 200 Beschränkung der Zahl der Wohnungen; höchstens zwei Wohnungen je Gebäude bzw. je Grundstück

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das Dachgeschoss ausgebaut und ein Vollgeschoss werden darf

UG+I-DG Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das Dachgeschoss ausgebaut und ein Vollgeschoss sein darf. UG werden kein Vollgeschoss.

TH

max. Traufhöhe über der vorhandenen bzw. festgelegten Geländeober-
kante bis überkante Dachhaut straßenseitig in Gebäudemitte gemessen

Bauweise, Baugrenzen nach § 9 (1) Nr.2 BauGB

0 Offene Bauweise

△ Nur Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsrflächen nach § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen nach §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

Örtliche Grünfläche

Zweckbestimmung

Parkanlage

Naturnahe Spielwiese

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft nach §9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern
und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von heimischen Baumarten (gemäß jeweiliger Pflanzliste)

Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

35°-40° Dachneigung (im Altgrad), untere und obere Grenze

SD Satteldach

Hauptflrichrichtung

Sonstige Planzeichen

ST/6A Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

HINWEISE (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

z.B.8882 Flurstücksnummer

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Maßangaben (in Meter)

Stand des Katasters November 2009

5.00

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

I Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5-6 und § 4 Abs.3 BauVO

Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen

1.1 Im Baugebiet sind die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs.3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 und 17 BauVO

Bauliche Höhe:

1.2 In den Baugebieten sind die maximal zulässigen Wandhöhen (Traufhöhe) durch Planeneinschrieb geregelt. Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen (Schiffpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut) ist das jeweils straßenseitig in Gebäudemitte vorhandene natürliche Gelände.

Zahl der Wohnungen:

1.3 Je Wohngebäude bzw. je Wohngrundstück sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Überbauhöhe Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 31 Abs.1 BauGB und § 23 Abs.5 BauVO

Überschreitung der Baulinien und Baulinien:

1.4 Gebäudeerteile im Unter- oder Erdgeschoss, die in ihrer Breite maximal die Hälfte der betreffenden Breite des Hauptbaukörpers einnehmen, dürfen die festgesetzten Baulinien oder Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu einem Meter überschreiten.

Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

1.5 GFL-Fläche zur Begründung von Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der erschlossenen Grundstücke und von Leitungsrechten (Gas, Elektro, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) zu Gunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauVO § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauVO

1.6 Oberirdisch sichtbare Garagen (bzw. Carports) und Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert für diesen Zweck umgrenzten Flächen zulässig.

1.7 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sind nur außerhalb eines 5m breiten, an die Adierstraße angrenzenden Grundstückstreifens zulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten, Zugänge und Nebenanlagen, die keine Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind oder die der Ver- und Entsorgung dienen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Umgang mit auftretendem Oberflächen- und Schichtenwasser

1.8 Auf den Grundstücken austretendes Oberflächen- und Schichtenwasser darf nicht durch Drainagesysteme gesammelt, kanalisiert und abgeleitet werden.

Schutz der Freizeitanlagen außerhalb der Baugrundstücke während und nach der Bauzeit

1.9 Nicht zu den Baugrundstücken zählenden Freizeitanlagen nördlich und östlich des Baugebiete sind während sämtlicher Erschließungs- und Herbaufarbeitungsarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) vor baubedingten Einwirkungen und Beschädigungen wie z.B. durch Befahren oder durch Lagerung von Erdaushub oder Baumaterialien zu schützen.

1.10 Nach Abschluss der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind die Baugrundstücke entlang der Grundstücksgrenzen zur östlich und nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche dauerhaft einzuräumen. Die Entwürfe dürfen nur aus sackelassen Holzauffbau- zäunen oder aus freiwachsenden bzw. geschulten Hecken (auch in Kombination mit einem Maschendrahtzaun) bestehen und eine Höhe von 1,20m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

1.11 In der öffentlichen Grünfläche mit zeichnerischer Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Heckenstruktur aus einheimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen gemäß Pflanzliste "Örtliche Grünfläche, Baugrundstücke, Privatgärten" (oder vergleichbar) zu entwickeln.

1.12 Für die zeichnerisch festgesetzten Einzelpflanzangebote ist jeweils ein standortgerechter Laubbau (Stammumfang mind. 12-14cm, Pflanzbeet >8m²) gemäß Pflanzliste für "Straßenbäume Herrenwaldstraße" bzw. "Straßenbäume Adierstraße" zu pflanzen. Baumpflanzungen müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 1,50m einhalten.

1.13 Auf den Baugrundstücken ist je voller 200m² Grundstückfläche ein standortgerechter Laubbau (Stammumfang mind. 12-14cm, Pflanzbeet >8m²) gemäß Pflanzliste für "Baugrundstücke, Privatgärten" zu pflanzen. Die Pflanzangebote nach textlicher Festsetzung Nr. 1.12 werden hierauf nicht angerechnet.

1.14 Pflanzlisten:

Straßenbäume Adierstraße

Dachneigung

1.15 Garagen und Carports sind mit einem (mindestens extensiv) begrüntem Flachdach auszubilden.

Dachform und -neigung, Angleichung von Dächern

1.16 Doppelhäuser müssen die selbe Dachform (Satteldach), -neigung (35° bis 40°) und -deckung aufweisen. Sie müssen auch annähernd die selbe Trauf- und die selbe Firsthöhe (bis jeweils max. 1m Unterschied) haben.

1.17 Garagen und Carports sind mit einem (mindestens extensiv) begrüntem Flachdach auszubilden.

Dachschneitte und -aufbauten

1.18 Dachschneitte, -aufbauten und -gaupen dürfen die Dachseite insgesamt 40% der Gebäudelänge nicht überschreiten, sie müssen zu den Giebelwänden der Gebäude einen horizontalen Abstand von mindestens 0,80m und zum Dachfirst einen vertikalen Abstand von mindestens 1,00m einhalten. Dachgaupen sind als Schiepp- oder Flachdachgaupen auszubilden.

Zur Adierstraße orientierte Dachaufbauten müssen mindestens 0,50m hinter die Außenwand zurückgesetzt sein.

Dachüberstände

1.19 Dachüberstände bei geneigten Dächern dürfen am Ortsgang maximal 0,50m und an der Traufe maximal 1,00m betragen.

Stellplätze

1.20 Abweichend von der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Aschaffenburg (GaStABs) müssen für Wohnungen mit über 150m² Wohnfläche nur zwei Stellplätze nachgewiesen werden.

Vorgartengestaltung

1.21 Der Grundstückstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie der Adierstraße und den straßenbegrenzungswandigen Baugrenzen und Baulinien bzw. deren Verlängerung parallel zur Adierstraße (Vorgärten) ist zu mindestens 40% seiner Breite und Fläche als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch zu gestalten.

Straßenbäume Herrenwaldstraße

Acer campestre
Acer platanoides
Quercus robur
Tilia cordata
Juglans regia

Feldahorn
Spitzahorn
Sieleiche
Winterlinde
Walnuss

Örtliche Grünfläche, Baugrundstücke, Privatgärten

Obstbäume als Hochstamm (mind.1,60m) in robusten Sorten:

Baumansreite
Brauner Mispel
Gute Braune
Möhlebusch
Erbacher Weinspindel
Gefüllter Kirschen
Gewürzloken
Goldapfel
Goldreife von Bleheim
Harbetsreife
Hambacher Grüne
Jakob Leibl
Kaiser Wilhelm
Kardinal Bea
Krieger's Dickschiel
Lahner Ramba
Rheinischer Ramba
Roter Bockap
Steinbacher Reife
Transparent aus Conrads
Wälschre
Zabergäu Reife

Alexander Lucas
Bosch Flaschenbirne
Dülmener Rosenapfel
Erbacher Weinspindel
Pastorenbirne
Regina
Hedelfinger
Schneiders Spätle
Kornelkirsche
Hauswelsche
Walnuss

Großblume:

Acer campestre
Cornus belulosa
Juglans regia

Feldahorn
Hainbuche
Walnuss

Mittelgröße und kleine Bäume:

Obstbäume in Sorten
(Kleinkronige, robuste Sorten
Kleinkronige, robuste Sorten, Birne
auf Dultenunterlage/Hauswelsche)

Salix caprea
Sorbus aucuparia

Salweide
Vogelbeere

Strüchler:

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra

Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Liguster
Heckenkirsche
Sieleiche
Hundsrose
Salweide
Holunder

III Regelung gemäß § 1a Abs.3 BauGB und § 9 Abs.1a BauGB

i.V.m. Art 6a BayNatSchG zur Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

1.1 Den vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft auf allen Eingriffsgrundstücken der Baugebiete werden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 1.11, 1.12, 1.13 zugeordnet.

1.2 Den vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft auf allen Eingriffsgrundstücken werden zudem naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebieteangebots auf der städtischen Sammelausgleichsfläche des "Ökoto Neudorf" (vgl. Karte im Anhang zur Begründung) in einem Umfang von 37.599 Biotopwertpunkten zugeordnet.

Verweis auf flankierende Rechtsgrundlagen

IV/5 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).

III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift):

Dachneigung

1.1 Für die Dachneigung von Dächern der Hauptbaukörper sind nur Tondachziegel und Betondachsteine zulässig. Die Anbringung von Solar- und photovoltaischen Anlagen auf Dachflächen ist zulässig.

Dachform und -neigung, Angleichung von Dächern

1.2 Doppelhäuser müssen die selbe Dachform (Satteldach), -neigung (35° bis 40°) und -deckung aufweisen. Sie müssen auch annähernd die selbe Trauf- und die selbe Firsthöhe (bis jeweils max. 1m Unterschied) haben.

1.3 Garagen und Carports sind mit einem (mindestens extensiv) begrüntem Flachdach auszubilden.

Dachschneitte und -aufbauten

1.4 Dachschneitte, -aufbauten und -gaupen dürfen die Dachseite insgesamt 40% der Gebäudelänge nicht überschreiten, sie müssen zu den Giebelwänden der Gebäude einen horizontalen Abstand von mindestens 0,80m und zum Dachfirst einen vertikalen Abstand von mindestens 1,00m einhalten. Dachgaupen sind als Schiepp- oder Flachdachgaupen auszubilden.

Zur Adierstraße orientierte Dachaufbauten müssen mindestens 0,50m hinter die Außenwand zurückgesetzt sein.

Dachüberstände

1.5 Dachüberstände bei geneigten Dächern dürfen am Ortsgang maximal 0,50m und an der Traufe maximal 1,00m betragen.

Stellplätze

1.6 Abweichend von der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Aschaffenburg (GaStABs) müssen für Wohnungen mit über 150m² Wohnfläche nur zwei Stellplätze nachgewiesen werden.

Vorgartengestaltung

1.7 Der Grundstückstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie der Adierstraße und den straßenbegrenzungswandigen Baugrenzen und Baulinien bzw. deren Verlängerung parallel zur Adierstraße (Vorgärten) ist zu mindestens 40% seiner Breite und Fläche als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch zu gestalten.

Einfriedungen

1.8 Einfriedungen des Grundstückstreifens zwischen Straßenbegrenzungslinie der Adierstraße und den straßenbegrenzungswandigen Baugrenzen und Baulinien bzw. deren Verlängerung parallel zur Adierstraße (Vorgärten) dürfen eine Höhe von maximal 1,00m über natürlichem Gelände aufweisen.

Für die Einfriedung der Grundstücksgrenzen unmittelbar an der östlich und nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche gilt die textliche Festsetzung Nr. 1.10.

Abstandsflächen

1.9 Die Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs.5 Sätze 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird angeordnet.

IV Hinweise:

IV.1 Umgang mit Munitionsfunden

Aufgrund von Bombenbaurufen im Zweiten Weltkrieg ist im gesamten Plangebiet mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln (z.B. nicht detonierte Fliegerbomben) zu rechnen. Werden im Plangebiet - z.B. bei Sonderuntersuchungen - Kampfmittel aufgefunden, ist unverzüglich das Ordnungs- und Straßenverkehrsamt der Stadt Aschaffenburg zu informieren. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und vor Betreten zu sichern. Die Entschärfung und Bergung von Munitionsfunden darf nur von autorisierten Kampfmittelräumdiensten vorgenommen werden.

IV.2 Umgang mit Funden von Bodenartefakten

Im Plangebiet auftretende Funde von Bodenartefakten sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgedundene Gegenstände und Fundorte von Bodenartefakten sind unverändert zu belassen. Auf die Bestimmungen der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

IV.3 Hang- und Schichtenwasser

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, entsprechende Vorkehrungen zur Abdichtung von Gebäuden zu treffen.

IV.4 Pflanzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen auf dem zugewiesenen Grundstück durchzuführen.

Neben den durch Pflanzangebote und Pflanzlisten vorgeschriebenen Bepflanzungen werden für die weitere gründerische und gärtnerische Gestaltung der Grundstücke folgende Pflanzen empfohlen:

Sonstige empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus u. Gärten

Kleinstbäume:
Obstbäume, Zierkirschen, Zierapfel, Mispel

Einzelpflanzungen:
Flieder, Holunder, Felsenbirne, Kornelkirsche, Kalkwitsche, Falscher Jasmin, Haselnuss

Freiwachsende Hecken:
Felsenbirne, Kornelkirsche, Schneeball, Falscher Jasmin, Deutzia, Forsythie, Weigelia, Kalkwitsche, Hartriegel, Hecken- und Strauchrosen, Flieder

Hecken geschnitten:
Hainbuche, Liguster, Feldahorn, auch gemischt

Fassadenbegrünung:
Wilder Wein, Efeu, Kletterich, Clematis, Gelbblau

Verweis auf flankierende Rechtsgrundlagen

IV/5 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 19.11.2010 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Aschaffenburg, 15.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 19.11.2010 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Aschaffenburg, 19.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 19.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 19.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 19.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 19.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 19.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 19.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 19.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 19.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 19.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 19.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 15.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 15.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 15.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 15.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 15.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 15.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 15.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 15.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 15.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 15.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 15.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 15.11.2010
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Aschaffenburg, 1

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 / 18

„ÖSTLICH ADLERSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN
ADLERSTRASSE, NÖRDLICHER GRENZE DES FLURSTÜCKS
NR. 9003/2 UND ÖSTLICHER BEGRENZUNG ETWA PA-
RALLEL ZUR ADLERSTRASSE



BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

Seite

I	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
I.1	Anlass der Aufstellung eines Bebauungsplans	4
I.2	Stadtstrukturelle Einordnung	5
I.3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
II	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
II.1	Verbindliche Planungsgrundlagen	7
II.1.1	Flächennutzungsplan	7
II.1.2	Aktuelles Planungsrecht	7
II.2	Informelle Planungsgrundlage	7
II.2.1	Landschaftsplan	7
III	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM BESTAND	8
III.1	Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild	8
III.2	Freiraum und Grünflächen	8
III.3	Verkehrerschließung	10
III.4	Technische Infrastruktur	10
III.5	Eigentumsverhältnisse	10
IV	ZUM PLANUNGSVERLAUF UND DEN KONSEQUENZEN AUS DER EINSTELLUNG DER BELANGE VON NATUR-, LANDSCHAFTS- UND ARTENSCHUTZ IN DIE BAULEITPLANUNG	11
IV.1	Verlauf der Planung bis zum Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung	11
IV.2	Ergebnisse der Einstellung der Belange von Natur-, Landschafts- und Artenschutz in die Bauleitplanung	12
IV.2.1	Gutachterliche Ergebnisse zum Natur- und Artenschutz und deren Konsequenzen	12
IV.2.2	Hydrogeologie	13
IV.2.3	Ergebnis für die städtebauliche Entwicklung	14
V	ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION UND DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	15
V.1	Planerische Konzeption	15
V.2	Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan	15
V.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
V.2.2	Maß der baulichen Nutzung	16
V.2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
V.2.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	16
V.2.5	Verkehrsflächen und -erschließung	16
V.2.6	Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
V.2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen	17
V.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift -	17
V.4	Hinweise	17

VI	UMWELTBERICHT	18
VI.1	Einleitung	19
VI.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele, Zwecke und Inhalte des Bebauungsplans	19
VI.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange und –auswirkungen der Planung	19
VI.2.1	Untersuchungsrelevante Umweltbelange mit ihrer Funktion auf zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens	19
VI.2.1.1	Schutzgut Mensch: Lärm	19
VI.2.1.2	Schutzgut Mensch: Kampfmittel	20
VI.2.1.3	Pflanzen und Tiere	20
VI.2.1.3.1	Vorkommen bemerkenswerter Pflanzenarten und –gesellschaften sowie Tierarten	20
VI.2.1.4	Boden	22
VI.2.1.5	Wasser	22
VI.2.1.6	Luft und Klima	23
VI.2.1.7	Landschaft	23
VI.2.1.8	Kultur- und Sachgüter	23
VI.2.1.9	Abfall und Abwasser	23
VI.2.1.10	Energie	24
VI.2.2	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
VI.2.3	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	24
VI.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	24
VI.2.4.1	Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	24
VI.2.4.2	Kompensationsmaßnahmen	26
VI.2.4.3	Eingriffs-Kompensationsbilanz	26
VI.3	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	26
VI.4	Monitoring	27
VI.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27
VII	PLANUNGSFOLGEN	28
VII.1	Grundstücksverhältnisse und Bodenordnung	28
VII.2	Kostengruppen	28
VIII	ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BÜRGER [ABWÄGUNG]	29
IX	KENNDATEN DER PLANUNG	30
X	FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF	31

ANHANG

- Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) zum Natura 2000 Gebiet 6021-371 „ Extensivwiesen und Ameisenbläulinge in und um Aschaffenburg“ (November 2007, TEAM 4 Nürnberg)
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Östlich Adlerstraße“ Nr. 16/18 (Planungsgruppe Natur & Umwelt, September 2008)
- Bodengutachten Adlerstraße (August 2009, TEAM 4)
- Grünordnungsplan mit Eingriffsermittlung zum Bebauungsplan 16/18 „Östlich Adlerstraße“, (November 2007, TEAM 4; modifiziert durch Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt, SG Umweltplanung)
- Luftbild- und Archivalienauswertung zur Kampfmittelbelastung (Hannover 2007, M&P Ingenieurgesellschaft)
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan 16/18 „Östlich Adlerstraße“ (Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt, SG Stadtentwicklung, April 2008)
- Die demographische Entwicklung im Stadtteil Strietwald vor dem Hintergrund der zukünftigen Baulandentwicklung Herrenwaldstraße / Adlerstraße (Stadt Aschaffenburg – Büro des Oberbürgermeisters; 2010)

I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.1 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Stadtteil Strietwald verfügt, abgesehen von einzelnen Baulücken im Siedlungsgebiet, über keine Baulandreserven mehr. Dadurch sind Bauwillige, vor allem junge Familien, gezwungen, ihren Wunsch nach einem Eigenheim außerhalb der Siedlung, evtl. sogar außerhalb des Stadtgebiets zu verwirklichen.

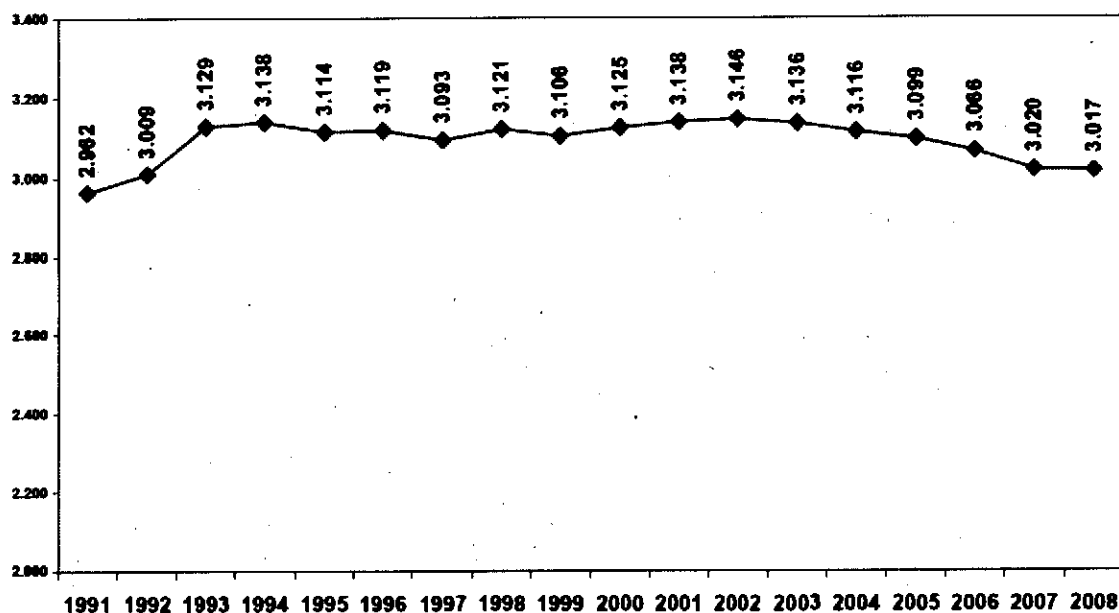
Es liegt aber im Interesse einer ausgewogenen Stadtteilentwicklung, bedarfsgerecht Bauland bereit zu stellen und somit einer Überalterung der Bevölkerung im Stadtteil vorzubeugen und die vorhandene Infrastruktur (insbesondere Schulen und Kindergärten) dauerhaft auszulasten.

Mit der Realisierung des Lärmschutzes entlang der Autobahn sind inzwischen auch die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung des Geländes erfüllt.

Einwohnerentwicklung:

Seit dem Jahr 2002 sind im Stadtteil Strietwald Einwohnerverluste (ca. 170 EW) und eine im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittliche Alterung eingetreten. Das Baugebiet „Östlich Adlerstraße“ kann zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung und zur Stabilisierung des Kindergartens und der Volksschule beitragen.

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung im Stadtteil Strietwald



Baulückenerhebung:

Im Rahmen einer Baulückenerhebung wurde für den Stadtteil Strietwald eine Untersuchung von Baulücken durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass insgesamt 35 Baulücken im Strietwald vorhanden sind.

Am 08.04.2010 wurden die jeweiligen Grundstückseigentümer vom Stadtplanungsamt angeschrieben und zu ihren Nutzungsabsichten befragt. Es haben sich 15 Grundstückseigentümer zu ihren Nutzungsabsichten geäußert. Die schriftlichen bzw. mündlichen Antworten der Grundstückseigentümer sahen wie folgt aus:

Tabelle 1: Baulückenerhebung im Stadtteil Strietwald

35 Grundstücke	15 Antworten, davan:	1 Bauabsicht	3 Verkaufsabsich- ten	11 keine Bau- oder Verkaufsabsichten
	20 keine Äußerung	Es ist davon auszugehen, dass für diese Grundstücke aktuell keine Bau- oder Verkaufsabsichten vorliegen		

Im Ergebnis dieser Baulückenuntersuchung ist festzuhalten, dass kurzfristig nicht mit einer spürbaren Erhöhung des Angebots an Bauland im Stadtteil Strietwald durch die Mobilisierung von Baulücken zu rechnen ist, weil voraussichtlich nur eine sehr geringe Anzahl an baureifen Grundstücken zur Veräußerung oder zur Bebauung ansteht.

Hemmnisse der Innenentwicklung:

Die Anstrengungen der Stadt Aschaffenburg in den vergangenen Jahren zur verstärkten Baugebietsausweisung durch Innenentwicklung im besiedelten Teil Strietwalds sind auf starken Widerstand bei einem größeren Teil der unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer gestoßen und konnten daher nicht zur spürbaren Entlastung auf dem Wohnbaulandmarkt führen. Auch aus diesem Grund liegt unter Beachtung vorgegebener Rahmenbedingungen aus stadtplanerischer Sicht eine Ausweisung von Wohnbauland entlang der Adler- und der Herrenwaldstraße nahe:

Flora-Fauna-Habitot:

Auf den Freiflächen jenseits der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen liegt das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Nr. 6021-371 „Extensivwiesen und Ameisenbläulinge in und um Aschaffenburg“, dessen europäischer Schutzstatus bei Planungen und Maßnahmen in der Umgebung gewahrt bleiben muss.

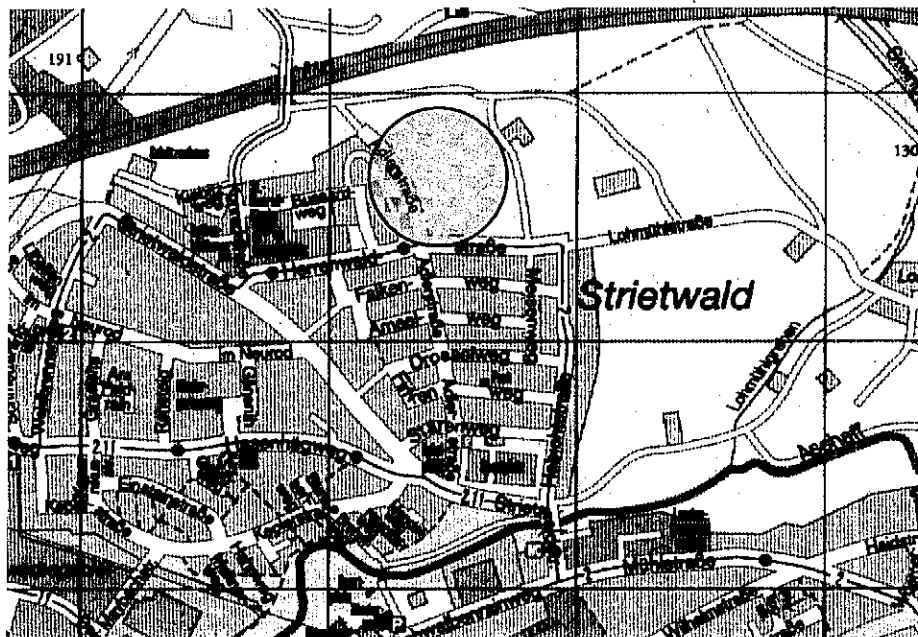
1.2 Stadtstrukturelle Einordnung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 16/18 nördlich der Herrenwaldstraße und östlich der Adlerstraße befindet sich am nordöstlichen Rand der Wohngebiete des Stadtteils Strietwald. Das Gebiet ist bereits nahezu vollständig erschlossen: Es grenzt an zwei ausgebaute Ortsstraßen (Adlerstraße und Herrenwaldstraße) einschließlich vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen, an die ein neues Baugebiet ohne hohen Erschließungsaufwand angebunden werden kann; bis auf die noch fehlenden Gehwege sind die Adler- und die Herrenwaldstraße voll ausgebaut.

Abbildung 2

Lage des Plangebiets

[Auszug aus dem Stadtplan, ohne Maßstab]



1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Wesentlichen begrenzt im Westen durch die Adlerstraße und im Süden durch die Herrenwaldstraße; die nördliche Grenze des Geltungsbereichs bildet in etwa eine nord-östliche Verlängerung des Erschließungsweges der Anwesen Adlerstraße 55-67, die östliche Grenze eine näherungsweise Parallele zur Adlerstraße in einem Abstand von 33m bis 55m zu dieser.

Das Bebauungsplangebiet „Östlich Adlerstraße“ wurde vor der öffentlichen Auslegung im Vergleich zum Verfahrensstand der „frühzeitigen Beteiligung“ in seinem Geltungsbereich verändert und erheblich verkleinert. Das vormals geplante Teilbaugelände entlang der Herrenwaldstraße (Teilfläche 2 in nachfolgender Grafik) ist aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Östlich Adlerstraße“ nun nur noch die im Bebauungsplanvorentwurf überplanten Flächen anliegend an die Adlerstraße (Teilfläche 3) umfasst. Auch eine vormals dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnete naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche nordöstlich der Herrenwald-, Habicht- und Lohmühlstraße entfällt.

Abbildung 3

Planerisch behandelte Teilgebiete und Geltungsbereiche (ohne Maßstab)



II ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

II.1 Verbindliche Planungsgrundlagen

II.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein und ist aus diesem entwickelt.

II.1.2 Aktuelles Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des besiedelten und bebauten Stadtteils Strietwald im „planerischen Außenbereich“ im Sinne des § 35 Baugesetzbuch. Baurechte für eine wohnbauliche Nutzung bestehen nicht. Die Schaffung von Baurecht erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans.

II.2 Informelle Planungsgrundlagen

II.2.1 Landschaftsplan

Der geltende Landschaftsplan der Stadt Aschaffenburg, der für die Aufstellung eines Bebauungsplans keine Rechtswirkung entfaltet, stellt das Plangebiet als „Bauflächenpotential“ für eine bestehende landwirtschaftliche Fläche dar. Die Fläche wird hinsichtlich des „Umweltrisikos“ im nördlichen Abschnitt als unempfindlich und im südlichen Drittel aufgrund des angrenzenden FFH-Gebiets als „mäßig empfindlich“ eingestuft.

III ALLGEMEINE ANGABEN ZUM BESTAND

III.1 Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild

Das Plangebiet ist unbebaut und markiert den Übergang vom Siedlungsgebiet in die offene Landschaft in nordöstlicher Richtung, wobei die oberhalb des Stadtteils verlaufende Autobahn BAB 3 eine deutliche und empfindliche Zäsur im Landschaftsraum bildet und diesen nach Norden hin obriegelt.

III.2 Freiraum und Grünflächen, Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet setzt sich im Wesentlichen aus Ackerflächen (größter Anteil), Fettwiesen, artenreichen Frischwiesen und artenreichen Magerwiesen zusammen. Eine Splitterfläche ist durch kleingärtnerische Nutzung belegt, im Plangebiet befinden sich kleinflächig Gebüsche und Hecken.

Abbildung 4 Bodenfunktionen im Plangebiet und in direkter Benachbarung



Die Freifläche hat lokale Bedeutung als Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiet sowie für die Naherholung.

Östlich des Geltungsbereiches liegt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) DE 6021-371 "Extensivwiesen und Ameisenbläulinge in und um Aschaffenburg", Teilfläche 02.

Da ursprünglich eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde eine "FFH-Verträglichkeitsprüfung" vorgenommen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass das Natura 2000-Gebiet "Extensivwiesen und Ameisenbläulinge in und um Aschaffenburg" in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen nicht beeinträchtigt ist.

Abbildung 5 Wiesenknopf und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

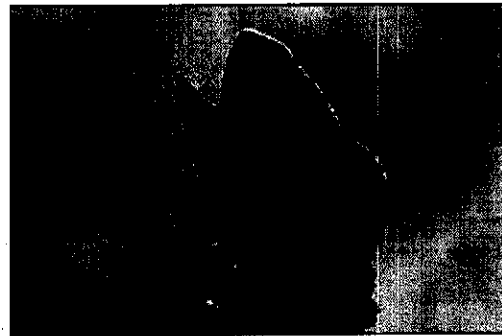
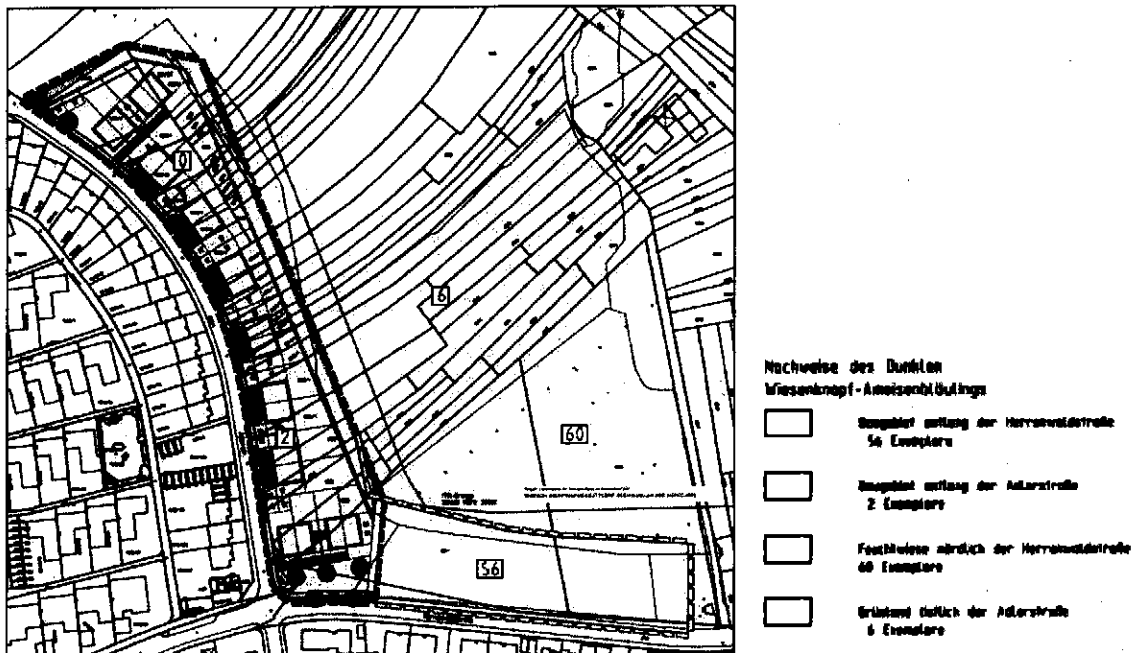


Abbildung 6 Nachweise des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings in der Umgebung des Plangebiets



[Näheres siehe im Kap. VI: Umweltbericht und in den Anlagen zum Bebauungsplan:

- Flora-Fauna-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) zum Natura 2000 Gebiet 6021-371 „Extensivwiesen und Ameisenbläulinge in und um Aschaffenburg“ (November 2007, TEAM 4 Nürnberg);
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Östlich Adlerstraße“ Nr. 16/18 (Planungsgruppe Natur & Umwelt, September 2008)
- Bodengutachten Adlerstraße (August 2009, TEAM4)
- Grünordnungsplan mit Eingriffsermittlung zum Bebauungsplan 16/18 „Östlich Adlerstraße“, (November 2007, TEAM 4; modifiziert durch Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt, SG Umweltplanung)]

III.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die Adler- und die Herrenwaldstraße nahezu vollwertig straßenmäßig erschlossen. Es fehlt lediglich ein Gehweg an der Ostseite der Adlerstraße und an der Nordseite der Herrenwaldstraße.

Das Plangebiet ist mit der in unmittelbarer Nähe (ca. 50m) befindlichen Bushaltestelle „Adlerstraße“ der Stadtbuslinie 2 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Hauptbahnhof Aschaffenburg ist ca. 2000m (Luftlinie) entfernt.

III.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist entlang der Adler- und der Herrenwaldstraße mit allen relevanten stadttechnischen Medien (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Telekom) erschlossen. Hausanschlüsse sind bisher nicht vorhanden.

Die nicht unmittelbar an die Adlerstraße angrenzenden Baugrundstücke sind über die im Bebauungsplan festgesetzte „Fläche zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ zu ver- und entsorgen.

III.5 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der vorhandenen Straßenverkehrsflächen und weniger Grundstücke, die der Stadt Aschaffenburg gehören (gelbe Markierung), befindet sich die überwiegende Zahl der Grundstücke in Privateigentum.

Abbildung 7: Städtisches Eigentum(gelb markiert) im Plangebiet und dessen Umfeld



IV ZUM PLANUNGSVERLAUF UND DEN KONSEQUENZEN AUS DER EINSTELLUNG DER BELANGE VON NATUR-, LANDSCHAFTS- UND ARTENSCHUTZ IN DIE BAULEITPLANUNG

IV.1 Verlauf der Planung bis zum Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung

Die Bauleitplanung für das Plangebiet nördlich der Herrenwald- und östlich der Adlerstraße wurde Ende der 1980er Jahre eingeleitet.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der planerischen Schritte ist eine (gedankliche) Dreiteilung des Planungsraums sinnvoll (vgl. auch Abbildung 2 auf Seite 5):

- Teilfläche 1 nördlich der Herrenwaldstraße und östlich des Bildhäuschens bis zur Verlängerung der Hachtstraße,
- Teilfläche 2 nördlich der Herrenwaldstraße und westlich des Bildhäuschens,
- Teilfläche 3 östlich der Adlerstraße.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg aus dem Jahr 1987 ist die Fläche nördlich der Herrenwaldstraße (Teilflächen 1+2) als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan in diesem Gebiet besteht seit dem 14.12.1987, die Planung wurde seinerzeit vornehmlich wegen der autobahnbedingten Verkehrslärmprobleme bis auf Weiteres nicht vorangetrieben.

Der Streifen östlich der Adlerstraße (Teilfläche 3) wurde am 25.07.2002 als „Wohnbaufläche“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

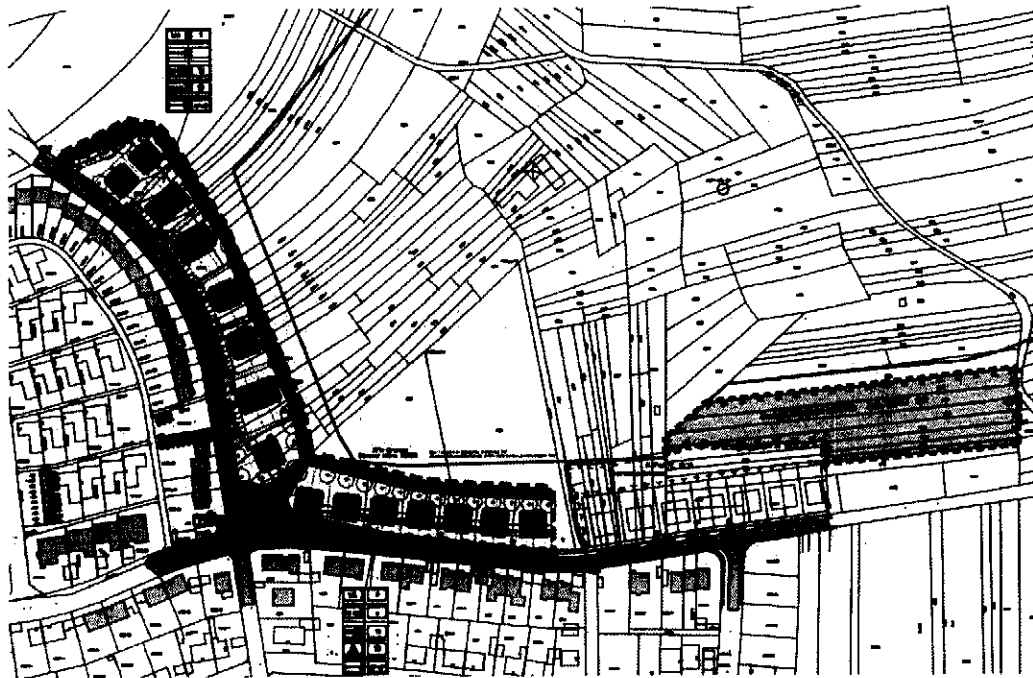
In der Folgezeit unternahm die Stadt Aschaffenburg wegen großer Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtteil Strietwald verstärkte Anstrengungen zur Ausweisung von Wohnbauland auf den teils sehr großzügigen hausgärtnerisch genutzten Flächen innerhalb des bereits besiedelten Gebiets. Der Erfolg dieser Anstrengungen blieb allerdings begrenzt. Nachdem die Planung für eine innere Erschließung des Quartiers zwischen Strietwaldstraße, Waldbrunnenweg und Neurod (Bebauungsplan Nr. 16/06) im Jahr 2004 verworfen werden musste, blieb für eine Entwicklung neuer Baugebiete zunächst nur die Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand. So wurde mit Beschluss vom 08.11.2004 das Bebauungsplanverfahren für die Gesamtfläche nördlich der Herrenwald- und östlich der Adlerstraße (Teilflächen 1, 2 + 3) aufgenommen und ein entsprechender Bebauungsplanvorentwurf gebilligt.

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde unter reger Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bürgerversammlung am 27.11.2004 in einem mehrstündigen „Planungsgespräch“ in der Schule Strietwald ausführlich diskutiert. Dabei wurde die geplante Baugebietsausweisung in der Bürgerschaft kontrovers diskutiert.

Im weiteren Planungsverfahren zeichnete sich ab, dass die zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft erhöhte Anforderungen an die Untersuchung und Bewertung des Bestandes an Tieren und Pflanzen und deren Lebensräume stellen, und zwar je nach Teilfläche in unterschiedlicher Intensität. Die Teilfläche 1 nördlich der Herrenwaldstraße und östlich des Bildhäuschens stellte sich in ihrer naturräumlichen Ausstattung als der unproblematischste Teilbereich dar, so dass der Bebauungsplan Nr. 16/15 nur für dieses Gebiet weitergeführt und mit Datum vom 02.06.2006 zur Rechtskraft gebracht wurde. Für die Teilfläche 1 besteht damit Baurecht, die Baulandumlegung ist aktuell in Vorbereitung.

Die Teilflächen 2 + 3 wurden mit Aufstellungsbeschluss vom 21.11.2005 in ein eigenes Bebauungsplanverfahren Nr. 16/18 „Östlich Adlerstraße“ überführt. In der Folgezeit wurde das Gebiet auch aufgrund strenger gesetzlicher Vorgaben intensiv unter Gesichtspunkten des Natur- und Artenschutzes untersucht. Am 02.04.2008 wurde im Rahmen des Verfahrensschritts der „frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ eine weitere Informationsveranstaltung vor Ort durchgeführt, bei der anwesende Bürgerinnen und Bürger Kritik an der Planung äußerten.

Abbildung 8: Bebauungsplanentwurf vom 06.12.2007 zum Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden



IV.2 Ergebnisse der Einstellung der Belange von Natur-, Landschafts- und Artenschutz in die Bauleitplanung

Im Zuge der verfahrensseitigen Ermittlung unterschiedlichster Belange haben sich natur- und artenschutzrechtliche Vorgaben und Bedingungen verdichtet, die eine Weiterführung der Bebauungsplanung für das Teilbaugebiet entlang der Herrenwaldstraße (Teilfläche 2) erschweren und letztlich mit der Ausweisung von Bauland in diesem Gebietsabschnitt nicht vereinbar sind. Es hat sich gezeigt, dass das Gelände nördlich der Herrenwaldstraße (Teilfläche 2) aufgrund vorkommender streng geschützter Lebensräume und Arten (Lebensraum Feuchtwiese und Vorkommen einer starken Population des dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings) empfindlich und mit einer baulichen Nutzung dieser Fläche nicht in Einklang zu bringen ist.

Das Gelände östlich der Adlerstraße (Teilfläche 3) hingegen ist – ähnlich wie das bereits rechtskräftige Bebauungsplangebiet Nr. 16/15 (Teilfläche 1) – durch Ackerland sowie durch geringer empfindliche Biototypen geprägt. Besonders geschützte Feuchtwiesen kommen hier nicht vor, die Population des Ameisenbläulings ist auf das Biotop innerhalb der Teilfläche 2 nördlich der Herrenwaldstraße konzentriert. Eine Baulandausweisung östlich der Adlerstraße (Teilfläche 3) ist mit dem Schutzstatus des FFH-Gebiets vereinbar.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist auf der Teilfläche 3 östlich der Adlerstraße ausgleichbar, auf der Teilfläche 2 nördlich der Herrenwaldstraße hingegen nicht.

IV.2.1 Gutachterliche Ergebnisse zum Natur- und Artenschutz und deren Konsequenzen

Im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens Nr. 16/18 wurden die Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes fachgutachterlich im Auftrag der Stadt Aschaffenburg von externen Fachgutachtern umfassend untersucht, und zwar durch

- Verträglichkeitsprüfung für das mit europäischem Schutzstatus versehene Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Nr. 6021-371 „Extensivwiesen und Ameisenbläulinge in und um Aschaffenburg“,
- Grünordnungsplan mit naturschutzrechtlicher Eingriffsermittlung für den Bebauungsplan Nr. 16/18,
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) aufgrund des Vorkommens geschützter Arten,
- Bodenuntersuchung der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche oberhalb von Herrenwald-, Habicht- und Lohmühlstraße auf die Eignung als Ersatzstandort für die artenschutzrechtlich gebotene „Verlagerung“ der im Bebauungsplangebiet angesiedelten Population (der größten in Aschaffenburg) des geschützten dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings.

In der Gesamtschau dieser umfassenden gutachterlichen Untersuchungen, die im Übrigen auch in ihren Ergebnissen mit der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Unterfranken beraten und abgestimmt worden sind, ist nun - etwas vereinfacht und verkürzt dargestellt - Folgendes festzuhalten:

- Die Ausweisung von Bauland entlang der Herrenwaldstraße (Teilfläche 2) ist aufgrund artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände perspektivisch nur dann realisierbar, wenn die im Plangebiet angesiedelte Population des geschützten dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings in einen noch zu schaffenden Ersatzlebensraum in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebiets „umgesiedelt“ wird. Ein anderes Bild ergäbe sich nur dann, wenn z.B. durch Instabilität der naturräumlichen Gegebenheiten und Lebensraumbedingungen ein „Abwandern“ der geschützten Population eintreten sollte.
- Aufgrund der komplexen Standortbedingungen ist eine Umsiedlung der Population immens schwierig: Da es eine aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit geeignete Ersatzfläche im Umfeld des Plangebiets nicht gibt, müsste ein weniger geeigneter Standort durch landschafts- und wasserbauliche Maßnahmen hergestellt, ertüchtigt und gepflegt werden. Gelingt die Ertüchtigung der betreffenden Fläche, entwickelt sich hier voraussichtlich nach einigen Jahren die Wiesenknopfpflanze. Nun ist Sorge dafür zu tragen, dass die im „alten“ Lebensraum vorhandenen Ameisenpopulationen in den Ersatzlebensraum umsiedeln. Voraussichtlich wird dies nur durch Ausstechen der Ameisennester im bisherigen Lebensraum und Verbringung in den neuen Lebensraum gelingen – ob sich die Ameisenpopulation nun hier hält, ist ungewiss. Gelingt die Umsiedlung der Ameisenpopulation, muss nun gewartet werden, dass auch der Ameisenbläuling in den neu geschaffenen Lebensraum „überfliegt“ und sich dort ansiedelt. All diese Vorgänge bedürfen der fortlaufenden Beobachtung und Dokumentation. Erst wenn sichergestellt ist, dass sich die Symbiose aus Wiesenknopf, Wirtsameise und dunklem Ameisenbläuling im Ersatzlebensraum dauerhaft angesiedelt hat, kann der „alte“ Lebensraum für die Ausweisung von Bauland in Anspruch genommen werden. Es ist davon auszugehen, dass dieser Prozess etwa fünf Jahre in Anspruch nimmt und fortlaufend der gutachterlichen Begleitung bedarf. Die höhere Naturschutzbehörde bei der Regierung von Unterfranken hält es für möglich, dass diese in vorliegendem Fall artenschutzrechtlich gebotene Umsiedlungsmaßnahme gelingen kann, es gibt aber bisher in Deutschland keinerlei Erfahrungen auf diesem Gebiet. Es ist also nicht auszuschließen, dass nach fünf Jahren festgestellt werden müsste, dass der Umsiedlungsversuch nicht gelingt.
- Bereits die Bodenuntersuchung der ausgewählten Ersatzfläche hat ergeben, dass der in Frage kommende Standort nur bedingt geeignet ist und zunächst (baulich) ertüchtigt werden müsste. Dafür wären laut Gutachter Kosten von ca. 130.000,- € zu veranschlagen, zuzüglich des Flächenenerwerbs des in Privateigentum befindlichen Geländes in einer Größe von mehr als 6000 qm.
- Abgesehen von den artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen ist für die weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleich nach Maßgabe des Grünordnungsplans zu erbringen, und zwar teilweise durch landschaftspflegerische Maßnahmen im Plangebiet und in der vorgesehenen Ausgleichsfläche, und teilweise durch Maßnahmen im städtischen Ökokontogebiet „Neurod“. Allein auf den Plangebietsteil entlang der Herrenwaldstraße entfällt ein (zusätzlicher) Ausgleichsbedarf von 62.000 Biotopwertpunkten.

Das ursprünglich entlang der Herrenwaldstraße vorgesehene Teilbaugebiet (Teilfläche 2) umfasste gemäß Bebauungsplanvorentwurf 14 Grundstücke für Doppelhaushälften mit jeweils ca. 250-300qm Grundstücksfläche. Die natur- und artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wiegen so schwer, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung von diesen Verboten durch die höhere Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken nahezu unerfüllbar sind. Weiterhin wäre die Schaffung von Baurecht für 14 Bauplätze mit zusätzlichen Kosten allein für zwingend erforderliche natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen (einschließlich Grunderwerb für die Ausgleichsfläche) in einer Größenordnung von einem hohen sechsstelligen Betrag verbunden. Trotz der grundsätzlichen städtebaulichen Eignung des gesamten Plangebiets für eine Entwicklung zu Wohnbauland ist die Aufrechterhaltung der Planungsziele zur Schaffung von Baurecht unter Beachtung der Grundsätze der Bauleitplanung nicht mehr zu rechtfertigen.

IV.2.2 Hydrogeologie

Im Zuge der Aufstellung des (alten) Bebauungsplanentwurfs wurde das Wasserwirtschaftsamt (WWA) aufgrund der von Bürgern geäußerten Befürchtungen zur Veränderung des Grundwasserstandes um Stellungnahme gebeten. Im Schreiben des WWA vom 23.04.2008 wird ausgesagt, dass eine Grundwasserabsenkung weitestgehend ausgeschlossen werden kann, weil das Grundwasser ungehindert zwischen der Wohnbebauung hindurchströmen kann. Ebenfalls ist eine Veränderung der Grundwasserfließrichtung ausgeschlossen.

Diese fachliche Einschätzung wird nochmals untermauert durch Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 14.07.2010: Nach den zur Verfügung stehenden Informationen, die sich auf die vorhandene geologi-

sche Karte und Erdwärmesondenbohrungen stützen, stehen unter einer geringmächtigen Verwitterungszone kristalline Gesteine (Gneis) an. Der Hauptgrundwasserspiegel liegt deutlich tiefer, d.h. dieser wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht tangiert. Innerhalb der Verwitterungszone bildet sich in der Regel ein schwebendes Grundwasserstockwerk aus. Das Grundwasser in der Zersatzzone folgt den morphologischen Gegebenheiten, d.h. es fließt nach Südosten bis Südsüdosten. Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung, die stromseitlich zum Plangebiet liegt, sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zu befürchten. Damit ist klargestellt, dass keine durch das neue Baugebiet bedingten Verschlechterungen der Vernässung im bereits bestehenden Siedlungsteil westlich der Adlerstraße zu befürchten sind.

Im Grundsatz ähnlich verhält sich das für die geplanten Neubauten östlich der Adlerstraße, weil auch diese nicht bis in den Hauptgrundwasserspiegel eindringen. In gleicher Weise wie die bereits bestehende Bebauung können unterkellerte Neubauten temporär von Hang- und Schichtenwasser (= die vom WWA bezeichneten „schwebenden Grundwasserstockwerke“) betroffen sein.

Die Stadt Aschaffenburg beabsichtigt, vor dem Beginn von Baumaßnahmen im Baugebiet drei Grundwassermessstellen im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zu errichten, um die Grundwasserstände und eine eventuelle Veränderung zu Beweissicherungszwecken zu beobachten und kontinuierlich aufzuzeichnen. Die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens wird nicht für erforderlich gehalten.

Die Entwässerungsmulde nördlich der Herrenwaldstraße – also außerhalb des Bebauungsplangebiets – fängt überschüssiges, vom Hang und von der Herrenwaldstraße abfließendes Oberflächenwasser ab und dient somit dem technischen Schutz und der Erhaltung des Straßenkörpers der Herrenwaldstraße. Keinen Einfluss hat diese Abführung von Oberflächenwasser auf die Grundwasserverhältnisse und den Bodentyp (Pseudogley, wechselfeuchte Standortverhältnisse) am Standort, das wird auch aus den Ergebnissen der Bodenuntersuchung ersichtlich. Ein Fehlen der Entwässerungsmulde würde dagegen zu verstärkter Staunässe bei Niederschlagsereignissen führen.

Bereits im Rahmen des Verfahrensschrittes der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Jahr 2008 wurde das Wasserwirtschaftsamt (WWA) als Fachbehörde aufgrund der von Bürgern geäußerten Befürchtungen zur Veränderung des Grundwasserstandes um Stellungnahme gebeten – dies geschah seinerzeit noch auf Basis des „alten“ Bebauungsplanentwurfs, der eine Bebauung sowohl entlang der Adler- als auch entlang der Herrenwaldstraße vorsah. Im Schreiben des WWA vom 23.04.2008, gefertigt vom dort zuständigen Fachmann für Hydrogeologie Dr. Rasso König, wird ausgesagt, dass eine Grundwasserabsenkung weitestgehend ausgeschlossen werden kann, weil das Grundwasser ungehindert zwischen der Wohnbebauung hindurchströmen kann (dabei ging es vorrangig um die geplante Bebauung entlang der Herrenwaldstraße). Ebenfalls ist eine Veränderung der Grundwasserfließrichtung ausgeschlossen. Das WWA empfahl zu Beweissicherungszwecken die Errichtung von drei Grundwassermessstellen und die kontinuierliche Aufzeichnung der Grundwasserstände mittels Drucksonden, wodurch gegebenenfalls nachteilige Auswirkungen widerlegt werden können.

IV.2.3 Ergebnis für die städtebauliche Entwicklung

Unter Bezugnahme auf die (gedankliche) Dreiteilung des Planungsraums ergibt sich aus stadtplanerischer Sicht nun folgendes Bild:

- Teilfläche 1 nördlich der Herrenwaldstraße und östlich des Bildhäuschens:
Baurecht vorhanden, Umlegung eingeleitet, Entstehen eines Wohnbaugebiets in den nächsten Jahren
- Teilfläche 2 nördlich der Herrenwaldstraße und westlich des Bildhäuschens
Verzicht auf die Ausweisung von Bauland, Verbleib einer größeren inselhaften Freifläche mit hoher Bedeutung für den Natur- und Artenschutz und mit Verbindung zur freien Landschaft
- Teilfläche 3 östlich der Adlerstraße:
Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens mit dem Ziel der Ausweisung eines Wohnbaugebiets

V ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION UND DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

V.1 Planerische Konzeption

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet, bestehend aus zehn niedergeschossigen Doppelhäusern, die sich entlang der Adlerstraße aufreihen und sich sowohl von ihrer städtebaulichen Ordnung als auch ihrer Kubatur und Gestaltung unspektakulär in das ruhige und relativ harmonische Ortsbild des näheren Umfeldes der Strietwaldsiedlung einfügen. Anfangs- und Endpunkt des Baugebiets sind städtebaulich durch eine veränderte Gebäudestellung sowie durch eine öffentliche Grünfläche markiert, die hangaufwärts gereichte Bebauung wird zusätzlich durch Einzelbaumpflanzungen rhythmisiert.

Das Baugebiet dockt sich an die vorhandene Infrastruktur an, so dass lediglich der noch fehlende Gehweg gebaut und die Hausanschlüsse für die Grundstücke hergestellt werden müssen.

Zwar rückt das geplante Wohnbaugebiet an die planfestgestellte Autobahn BAB 3 und somit an einen lärmvorbelaasteten Bereich heran, besondere Lärmschutzmaßnahmen sind aber nicht erforderlich: Eine im Jahr 2008 für das Plangebiet angefertigte schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage zum Bebauungsplan) hat zum Ergebnis, dass die prognostizierten Lärmimmissionswerte im Plangebiet sowohl tags als auch nachts unter den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ liegen werden.

Die Bebauung soll bezüglich des Überbauungsgrades und der Zahl der Wohneinheiten eine relativ geringe Verdichtung aufweisen, geringen Quell- und Zielverkehr verursachen und infolge der lockeren Bebauung Durchblicke erlauben und so die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes nicht über Gebühr beschneiden.

Die streng geschützten Biotope des Wiesenknopf-Ameisenbläulings sowie das FFH-Gebiet werden durch das Baugebiet nicht in unverträglicher Weise beeinträchtigt. Sämtliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Plangebiet selbst oder durch Maßnahmen auf der städtischen Ausgleichsfläche „Ökokonto Neurod“ ausgeglichen.

Das Plangebiet ist durchsetzt von einer Vielzahl von Grundstücken unterschiedlicher Eigentümer, die fast ausnahmslos nicht selbstständig bebaubar oder ungünstig geschnitten sind. Eine Baulandumlegung ist zur Bildung von Baugrundstücken erforderlich.

V.2 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

V.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung ist im Plangebiet durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets geregelt. Dabei werden die im „Allgemeinen Wohngebiet“ ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ (§ 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO), „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ (§ 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO), „Anlagen für Verwaltungen“ (§ 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO), „Gartenbaubetriebe“ (§ 4 Abs.3 Nr.4 BauNVO) und „Tankstellen“ (§ 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO) ausgeschlossen. Damit wird gewährleistet, dass gemäß der Planungsziele die Wohnnutzung die dominierende Nutzungsart darstellt.

Nördlich, östlich und südlich umlaufend um das Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, der Randeingrünung des Plangebiets dient, einen zusätzlichen „Pufferstreifen“ zum FFH-Gebiet sichert und an der südlichen Plangebietsspitze die Möglichkeit der Unterbringung eines Kinderspielbereichs und ggf. von Ruhebänken zum wohnortnahen Aufenthalt und Verweilen ermöglicht.

V.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl für das Baugebiet beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl 0,6. Für das Plangebiet wird somit sichergestellt, dass eine relativ gering verdichtete Bebauung entsteht. Einschließlich aller zu befestigender Nebenflächen und Nebenanlagen dürfen somit maximal 45% der Baugrundstücke versiegelt werden – der Grünflächenanteil auf den Baugrundstücken wird also mehr als 50% betragen.

Zur geringen Verdichtung trägt auch die Regelung bei, dass je Grundstück bzw. je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal II Vollgeschosse begrenzt. Aufgrund der Hanglage können Gebäude ein Untergeschoss, ein Normalgeschoss und ein Dachgeschoss aufweisen – von diesen drei Geschossebenen dürfen allerdings nur zwei zum Vollgeschoss werden. Flankiert wird dies durch die Begrenzung der Höhenentwicklung: So sind Traufhöhen (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) von maximal 5m über vorhandenem Gelände zugelassen.

V.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise in Form von insgesamt zehn Doppelhäusern fest. Die durch Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen (Baufenster) sind mit 16m x 12m bzw. 14m x 13m je Doppelhaus relativ eng bemessen und schließen die Möglichkeit der Errichtung größerer Mehrfamilienhäuser zusätzlich aus.

Die Baufenster orientieren sich fast vollständig am Straßenverlauf der Adlerstraße und halten zu dieser einen Abstand von 5m. Lediglich am südlichen und am nördlichen Ende des Baugebiets rücken die Baufenster bis auf 3m an die Straße heran und markieren somit Auftakt und Ende der Gebäudezeile.

V.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind oberirdisch sichtbare Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der eigens für den ruhenden Verkehr ausgewiesenen Flächen zulässig. Dies gewährleistet, dass sämtliche Stellplätze seitlich der Wohngebäude angeordnet werden. Nebenanlagen mit Ausnahme notwendiger Zufahrten, Zugänge und der Ver- und Entsorgung dienender Anlagen (z.B. Müllboxen, Verteilerkästen) sind im „Vorgartenstreifen“ ausgeschlossen.

Somit können sowohl die „Vorgartenbereiche“ als auch die rückwärtigen Gärten weitestmöglich als Grünfläche erhalten und gestaltet werden.

V.2.5 Verkehrsflächen und -erschließung

Die festgesetzten Verkehrsflächen ergänzen den vorhandenen Bestand der äußeren Erschließung durch die Adler- und die Herrenwaldstraße um den bisher fehlenden Gehweg.

Am südlichen und nördlichen Rand des Plangebiets (und nur hier) sind „hinterliegende“ Gebäude geplant, die nicht unmittelbar an die Adlerstraße angrenzen und daher über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu erschließen sind.

V.2.6 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche am östlichen und nördlichen Plangebietsrand ist eine geschlossene Heckenstruktur aus einheimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen anzulegen.

Weiterhin sind entlang der Adlerstraße und am südlichen Ende des Plangebiets insgesamt 19 standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Auf den Baugrundstücken ist zusätzlich je voller 200qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

V.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Zur dauerhaften Erhaltung der hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet selbst und im benachbarten FFH-Gebiet wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken austretendes Oberflächen- und Schichtenwasser nicht in die Kanalisation abgeleitet und dem Gebiet entzogen werden darf. Zwar ist eine Drainage zum Zwecke des Bautenschutzes möglich, das gesammelte Wasser muss dann aber auf dem Grundstück über einem Sickerschacht oder eine Rigole wieder dem lokalen Wasserhaushalt zugeführt werden.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass die naturschutzrechtlich empfindlichen Flächen außerhalb des Plangebiets während aller Baumaßnahmen (Erschließung und Hochbau) vor baubedingten Einwirkungen und Beschädigungen (z.B. durch Befahren oder Ablagerungen) zu schützen sind, und zwar z.B. mittels eines Bauzauns. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die Baugrundstücke entlang des östlichen und nördlichen Plangebietsrandes einzufrieden, um einer nutzungsbedingten Beeinträchtigung der schützenswerten Freiflächen vorzubeugen.

Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet reichen als Ausgleich für die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht aus. Daher sind außerhalb des Plangebiets, auf der städtischen Sammelausgleichsfläche „Ökoko Neurod“, Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 37.398 Biotopwertpunkten zu erbringen.

V.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift -

Die im Bebauungsplan verankerten örtlichen Bauvorschriften sollen gewährleisten, dass sich die neuen Baukörper in verträglicher Weise in das Siedlungsbild der Strietwaldsiedlung einfügen. Daher wurden Regelungen zu Dachform und -neigung (Satteldach, 35°-40°), zur Firstrichtung, zur höhenmäßigen Abstimmung der Doppelhaushälften, zur Dachbegrünung von Garagendächern, zur Gestaltung und Proportionalität von Dacheinschnitten und Dachaufbauten und zu Dachüberständen getroffen.

Die Vorgartenzonen sind zu mindestens 40% als Grünfläche zu gestalten, Einfriedungen zur Adlerstraße dürfen maximal 1m hoch sein.

Zwecks Schutz der Vorgartenflächen wird geregelt, dass je Wohneinheit bzw. Doppelhaushälfte nicht mehr als zwei Stellplätze nachgewiesen werden müssen – damit können alle Stellplätze seitlich der Gebäude untergebracht werden.

Im Übrigen finden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Abstandsflächenregelungen des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung Anwendung.

V.4 Hinweise

Im Bebauungsplan werden ergänzende Hinweise zum Umgang mit Munitionsfunden, zum Umgang mit Bodenaltertumsfunden, zum Auftreten von Hang- und Schichtenwasser und zur Durchführung von festgesetzten Pflanzmaßnahmen gegeben.

Die Hinweise sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt oder über andere Rechtsgrundlagen heranzuziehen sind. Dennoch sind die Hinweise im Zuge der Realisierung der Planung zu beachten, da sie mit den Zielstellungen des Bebauungsplans ursächlich zusammenhängen.

VI UMWELTBERICHT [§ 2 Abs.4 + § 2a BauGB]

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 16 / 18 „ÖSTLICH ADLERSTRASSE“

- VI.1 Einleitung
- VI.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele, Zwecke und Inhalte des Bebauungsplans

- VI.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltbelang und –auswirkungen der Planung
- VI.2.1 Untersuchungsrelevante Umweltbelange mit ihrer Funktion auf zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens
 - VI.2.1.1 Schutzgut Mensch: Lärm
 - VI.2.1.2 Schutzgut Mensch: Kampfmittel
 - VI.2.1.3 Pflanzen und Tiere
 - VI.2.1.3.1 Vorkommen bemerkenswerter Pflanzenarten und –gesellschaften sowie Tierarten
 - VI.2.1.4 Boden
 - VI.2.1.5 Wasser
 - VI.2.1.6 Luft und Klima
 - VI.2.1.7 Landschaft
 - VI.2.1.8 Kultur- und Sachgüter
 - VI.2.1.9 Abfall und Abwasser
 - VI.2.1.10 Energie
- VI.2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- VI.2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
- VI.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen
 - VI.2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter
 - VI.2.4.2 Kompensationsmaßnahmen
 - VI.2.4.3 Eingriffs-Kompensationsbilanz
- VI.3 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung
- VI.4 Monitoring
- VI.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Entwurfsstand: Satzung

VI.1 Einleitung

VI.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele, Zwecke und Inhalte des Bebauungsplans

Beim Plangebiet östlich der Adlerstraße handelt es sich um ein unbebautes und überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutztes Gebiet.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Die Stadt Aschaffenburg setzt damit den Flächennutzungsplan um. Vorgesehen ist die Schaffung von Bauland für die Errichtung von zehn Doppelhäusern.

VI.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange und -auswirkungen der Planung

VI.2.1 Untersuchungsrelevante Umweltbelange mit ihren Funktionen auf zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

In diesem Kapitel werden eine schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung gemäß den Vorgaben in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorgenommene und die im Zuge der Planrealisierung zu erwartenden (positiven und negativen) Auswirkungen auf die Umweltbelange bewertet. Dabei können sowohl zeitlich begrenzte als auch dauerhafte Folgen für die einzelnen Schutzgüter entstehen. Der Wirkungsraum resultiert aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen. Die relevanten Funktionen der einzelnen Umweltbelange und die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden nachfolgend beschrieben.

VI.2.1.1 Schutzgut Mensch: Lärm

Bestand

Im Vordergrund der Betrachtung stehen die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld / Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden. Das Plangebiet selbst ist unbebaut, angrenzend herrscht Wohnbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern vor.

Das Plangebiet markiert den Übergangsbereich zwischen der bestehenden Wohnbebauung Adlerstraße und dem Natura 2000 - Gebiet 6021-371 „Extensivwiesen und Ameisenbläulinge in und um Aschaffenburg“. Die aktuelle Nutzung beschränkt sich auf Ackerflächen, Kleingärten, Hecken, Feldgehölze sowie Grünland und ist für die Erholungsnutzung der Öffentlichkeit von lokaler Bedeutung.

Vorbelastung

Das Plangebiet ist durch die nördlich verlaufende Bundesautobahn BAB A3 (85.000Kfz/Tag) mit Verkehrslärm vorbelastet. Mit dem Ausbau der BAB A3 bis zum Jahr 2008 (6-spuriger Ausbau) wurden aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall bis zu 6m Höhe, Lärmschutzmauer bis ca. 5m Höhe) vorgenommen und somit eine deutlich Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen erreicht. Eine visuelle Beeinträchtigung durch die Lärmschutzmaßnahme ist potenziell vorhanden.

Auswirkung durch Umsetzung des Vorhabens

Aspekte Wahnfunktion, Gesundheit und Wohlbefinden:

Eine zusätzlich erhebliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohngebiete durch den Anliegerverkehr im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm der BAB A3 für die Tag- und Nachtzeit (siehe schalltechnisches Gutachten vom 29.04.2008) eingehalten. In Bezug auf den Verkehrslärm sind die gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet. Passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissanordnung, Lärmschutzfenster) sind zusätzlich empfehlenswert, jedoch rechtlich nicht erforderlich.

Aspekte Wohnumfeld/Erholung

Die Möglichkeit zur Naherholung im angrenzenden Natura 2000-Gebiet bleibt auch nach Realisierung der Wohnbebauung grundsätzlich erhalten.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Menschen/Lärm sind baubedingt mittlere Umwelteinwirkungen, betriebs- und anlagebedingt bei Umsetzung der Planung nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

VI.2.1.2 Schutzgut Mensch: Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine Luftbild –und Archivalienauswertung zur Kampfmittelbelastung für die Flächen „Aschaffgrünzug“ und Wohnbaugebiete 16/18 und 16/15 erstellt. Innerhalb des Plangebietes wurden keine Kampfmittel festgestellt. Aufgrund der außerhalb des Plangebietes erfassten Bombentrichter und eines Bombenblindgängerverdachtspunktes wurde das Plangebiet als kampfmittelverdächtige Fläche eingestuft. Es wird empfohlen, bei zukünftigen Bodeneingriffen die potenziell kampfmittelgefährdeten Bereiche zu untersuchen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Menschen/Kampfmittel sind baubedingt mittlere Umwelteinwirkungen, betriebs- und anlagebedingt bei Umsetzung der Planung nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

VI.2.1.3 Pflanzen und Tiere

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Die Vegetation und Flächennutzungen im Plangebiet wurden 2007 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch ein qualifiziertes Landschaftsplanungsbüro kartiert. Die Ergebnisse wurden 2008 durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) aktualisiert und ergänzt. Eine detaillierte Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen ist der Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung sowie dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Hochwertige Biotopstrukturen sind die artenreiche Frischwiese sowie die Feldgehölze und Feldhecken. Der Kleingarten sowie die Ackerflächen sind von geringer Bedeutung. Das Vorkommen geschützter bzw. gefährdeter Arten, des Ameisenbläulings, wurde kartiert.

VI.2.1.3.1 Vorkommen bemerkenswerter Pflanzenarten und -gesellschaften sowie Tierarten

Bestand und Bedeutung

Im Rahmen der vegetationskundlichen Kartierung wurde der geschützte „Natura 2000 Gebiet 3 Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland –Mähwiese“ gemäß Anhang I FFH-RL¹ nachgewiesen. Der Lebensraumtyp 6510 weist im Plangebiet und im FFH-Gebiet 6021-371 Teilfläche 2 einen überwiegend schlechten Erhaltungszustand (C) auf [Quelle Geise & Partner, 2004].

Die Kartierung im Rahmen des Managementplanes zum FFH-Gebiet 6021-371 von Dezember 2009 hat im Planungsbiet den Lebensraumtyp 6510 nicht bestätigt.

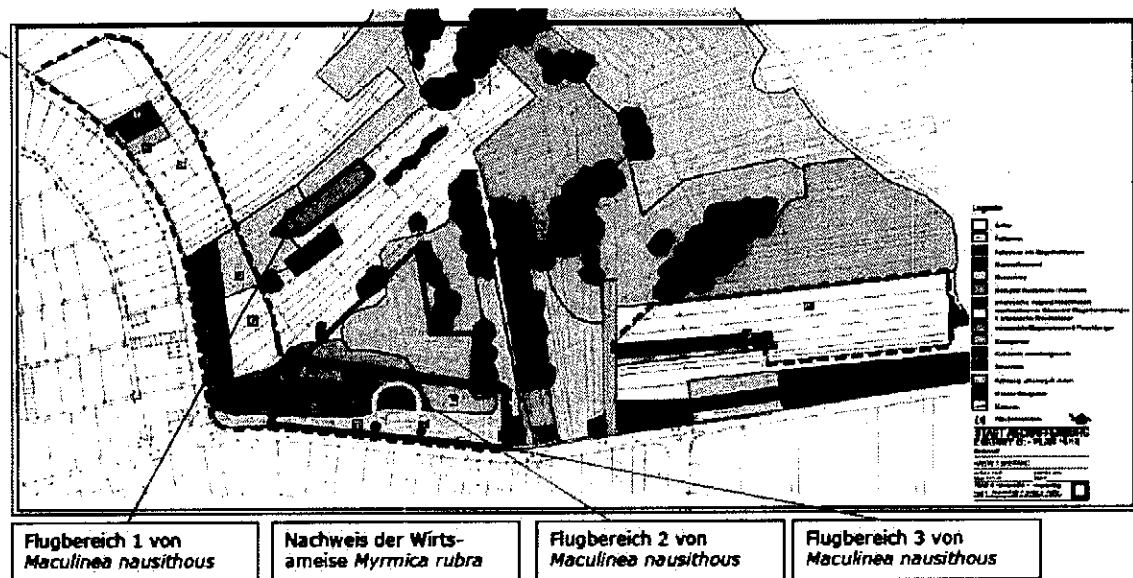
Bei der zoologischen Kartierung im Rahmen der „saP“ aus dem Jahr 2008 wurde der „Dunkle Wiesenknopfameisenbläuling“ nach Anhang II der FFH-RL erfasst. Im südlichen Plangebiet wurden 2 Exemplare des Wiesenknopfameisenbläulings kartiert, im nördlichen Plangebiet kein Individuum.

Die Hauptpopulation mit über 100 Individuen befindet sich östlich außerhalb des Plangebietes und zugleich innerhalb und außerhalb des FFH-Gebietes 6021-371 Teilfläche 2 entlang der Herrenwaldstraße.

Auch nach der Wirtsameise (*Mymica rubra*) des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) wurde ebenso wie nach dem Falter selbst im gesamten Untersuchungsgebiet (Bereich der dargestellten Biotoptypen) gesucht. Ein Nachweis gelang jedoch nur im gelb umrandeten Bereich im Hauptflugareal des Falters (vgl. nachfolgende Abbildung 9). Das für die Fortpflanzung des Dunklen Wiesenknopfameisenbläulings bedeutsame Vorkommen von Nestern der Wirtsameise „*Mymica rubra*“ beschränkt sich auf das Hauptflugareal des Falters und tangiert nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Entlang der Adlerstraße sind die Lebensbedingungen für den Falter und die Ameise suboptimal, so dass auch ein Vorkommen der Wirtsameise außerhalb des Flugareals des Falters auszuschließen ist. Im Gegensatz zum Falter ist die Wirtsameise über die gesamte Vegetationsperiode zu finden. Die Nester sind weitestgehend stationär.

¹ Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG vom 21. Mai 1992, zuletzt geändert durch Richtlinie 97/62/EG am 27. Oktober 1997;

Abbildung 9: Flugareal des Dunklen Wiesenknopfameisenbläulings und Vorkommen der Wirtsameise



Daraus folgt, dass sich das Bläulingshabitat nicht bis zur Ecke Adlerstraße / Herrenwaldstraße erstreckt und dass es damit innerhalb des (verkleinerten) Geltungsbereichs des Bebauungsplans östlich der Adlerstraße nicht zur Zerstörung eines geschützten Lebensraums des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings kommt – infolge der Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bleiben die artenschutzrechtlich geschützten Areale erhalten. Das Schädigungs- und Störungsverbot nach BNatSchG sind nicht erfüllt.

Vorbelastung

Die südlichen Wiesenflächen sind durch ihre Lage am Ortsrand durch Eutrophierung (verursacht durch Hunde) erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere durch die Umsetzung des Vorhabens

Das geplante Vorhaben konzentriert sich auf die Außenbereichslage unmittelbar am Ortsrand. Damit werden nur wenige hochwertige Biotopflächen in Anspruch genommen, dennoch gehen potenzielle Tierlebensräume verloren. Als wesentliche Beeinträchtigungen sind zu nennen:

- Verlust an Ackerflächen, standortgerechten Gehölzen und artenreicher Feuchtwiese
- Verlust des Verbreitungsraums von zwei kartierten Individuen des Wiesenknopfameisenbläulings
- Reduzierung und Beeinträchtigung von Gehölzen
- Reduzierung des gemeinschaftlich geschützten Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachland-Möhawse“

Ergebnis:

Im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere sind bau- und anlagebedingt im südlichen Bereich des Plangebietes durch die dauerhafte Versiegelung von hochwertigeren Biotopstrukturen und die Reduzierung des potenziellen Lebensraums von zwei Bläulingen erhebliche Umwelteinwirkungen möglich. Die betriebsbedingten Auswirkungen auf die geschützten Bläulinge und die hochwertigeren Biotopstrukturen sind von geringer Erheblichkeit.

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Den geologischen Untergrund des Plangebietes bildet das kristalline Grundgebirge mit Muscovit- und Bioit. (Geol. Karte Bayern 1:25.000, Blatt 6020) mit vereinzelt Lößaufwehungen. Diese Muscovit-Bioit-Gneise verwittern zu mehr oder weniger tiefgründigen sauren Braunerden, die durch die Lößauflagen nährstoffreicher werden.

Im Plangebiet sind im Norden Böden mit mittlerer bis hoher Filter- und Pufferfähigkeit, im Süden trockene bis mäßig trockene Böden vorzufinden. In diesem Bereich liegt ein hoher Anteil sandiger Braunerde vor.

Vorbelastung

Im nördlichen Bereich werden die Flächen als Acker genutzt. Hier ist ein Eintrag mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu erwarten.

Auswirkungen auf den Boden durch Umsetzung des Vorhabens

Das geplante Vorhaben konzentriert sich auf den unbebauten Außenbereich am Ortsrand. Es wird ausschließlich der Übergangsbereich zwischen Adlerstraße und dem FFH-Gebiet 6021-371 überbaut.

Dennoch gehen dadurch Bodenareale verloren. Als wesentliche Beeinträchtigungen sind zu nennen:

- Verlust aller Bodenfunktionen auf ca. 1,0 ha durch Versiegelung und Überbauung
- Beeinträchtigung von mäßig empfindlichen Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase innerhalb des Plangebietes

Die Nutzung der Bodenflächen außerhalb des Plangebietes ist aufgrund des angrenzenden FFH-Gebietes nicht zulässig

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind bau- und anlagebedingt die dauerhafte Versiegelung der Bodenstrukturen und deren Beeinträchtigung von großer Erheblichkeit. Die betriebsbedingten Auswirkungen auf den Boden sind von geringer Erheblichkeit.

VI.2.1.5 Wasser

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Für das Gebiet sind keine Angaben zu Grundwasserflurabständen und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens verfügbar. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist von einer mehrere Meter mächtigen Überdeckung des Grundwasserhorizonts auszugehen, während im südlichen Areal von einigen Dezimetern auszugehen ist. Aufgrund der leichten nach Süden ausgerichteten Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu temporären Überschwemmungen entlang der Herrenwaldstraße kommen. Das Plangebiet ist hiervon nicht betroffen. Der lokale Grundwasserhaushalt ist für die Ausprägung der Vegetation, Frischwiesen mit Wiesenknopf, von Bedeutung.

Ein Wasserschutzgebiet liegt im Planungsgebiet nicht vor.

Auswirkung auf den Wasserhaushalt durch Umsetzung des Vorhabens

Das geplante Vorhaben konzentriert sich auf den unbebauten Außenbereich am Ortsrand. Es wird ausschließlich der Übergangsbereich zwischen Adlerstraße und dem FFH-Gebiet 6021-371 überbaut.

Dennoch gehen dadurch Bodenareale mit Funktion für den Wasserhaushalt verloren.

Geologisch stehen im Plangebiet unter einer geringmächtigen Verwitterungszone kristalline Gesteine (Gneis) an. Der Hauptgrundwasserspiegel liegt deutlich tiefer, d.h. dieser wird durch die Baumaßnahme nicht tangiert. Innerhalb der Verwitterungszone bildet sich in der Regel ein schwebendes Grundwasserstockwerk aus. Das Grundwasser in der Zersatzzone folgt den morphologischen Gegebenheiten, d.h. es fließt nach Südosten bis Südsüdosten. Durch das neue Baugebiet bedingt sind keine Verschlechterungen der Vernässung im bereits bestehenden Siedlungsteil zu befürchten. Z.B. die Häuser westlich der Adlerstraße befinden sich stromseitlich zu der geplanten Neubebauung, Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht somit nicht zu befürchten.

Als wesentliche Beeinträchtigung des Wasserhaushalts ist zu nennen:

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist bau- und anlagebedingt die dauerhafte Versiegelung im Plangebiet für die Grundwasserneubildung von mittlerer Erheblichkeit. Die betriebsbedingten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind von geringer Umwelterheblichkeit.

VI.2.1.6 Luft und Klima

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Die Offenlandflächen des Plangebietes dienen der Kaltluftbildung und untergeordnet dem Kaltluftabfluss in Richtung Wohnsiedlung Strietwald. Die lokale bedeutsame Kaltluftleitbahn entlang des Fließgewässers ist durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Klimatische Schutzgebiete liegen nicht vor.

Vorbelastung

Der vom „Rosenberg“ in Richtung Stadtteil Strietwald abfließende Kalt- und Frischluftstrom ist durch die Schadstoffemissionen der stark befahrenen BAB A3 (bis 100.000 Kfz/Tag), insbesondere in den Sommermonaten durch Ozon, erheblich belastet.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Das geplante Vorhaben konzentriert sich auf den unbebauten Außenbereich am Ortsrand. Es wird ausschließlich der Übergangsbereich zwischen Adlerstraße und dem FFH-Gebiet 6021-371 überbaut. Dennoch gehen dadurch Flächen für den klimatischen Ausgleich verloren. Als wesentliche Beeinträchtigungen sind zu nennen:

- Verlust von lokalen Kaltluftproduktionsflächen
- Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses

Ergebnis

Im Hinblick auf die Schutzgüter Luft und Klima sind bau- und anlagebedingt durch den dauerhaften Verlust lokaler Kaltluftproduktionsflächen geringe Auswirkungen zu erwarten. Die betriebsbedingten Auswirkungen auf Lufthygiene und Klimafunktionen sind von geringer Erheblichkeit.

VI.2.1.7 Landschaft

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Das am Ortsrand gelegene Plangebiet ist im Norden überwiegend geprägt von Ackerflächen, Kleingarten und Grünlandflächen, im Süden von hochwertigeren Grünlandflächen, vereinzelt mit Gehölzen bestockt. Der derzeitige Ortsrand, der durch die bestehende Bebauung westlich der Adlerstraße gebildet wird, ist nicht in den Landschaftsraum eingegliedert.

Nach Osten öffnet sich der Blick in das Offenland des FFH-Gebietes 6021-371, das durch Grünlandflächen und Gehölze sowie Feuchtwiesen geprägt ist.

In geringem Abstand zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet 6021-371 Teilgebiet 02.

Vorbelastung

Zäsur- und Barrierewirkung der Autobahn BAB 3 im Norden.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Der Blick in den verbliebenen landschaftlichen Freiraum des Offenlandes wird durch das Vorhaben eingeschränkt.

- Veränderung des Landschaftsbildes durch die Errichtung einer Bauzeile mit Doppelhäusern

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft sind bau- und anlagebedingte Auswirkungen durch die dauerhafte Einschränkung der Wahrnehmung des Landschaftsraumes zu erwarten (erhebliche Auswirkung). Die betriebsbedingten Auswirkungen auf die Landschaft sind von geringer Erheblichkeit.

VI.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter von Bedeutung vorhanden.

VI.2.1.9 Abfall und Abwasser

Das Gebiet wird an die bestehende städtische Abfallentsorgung und das Abwassernetz (nach Kanalneubau) angeschlossen. Umweltrelevante Veränderungen hierbei werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.

VI.2.1.10 Energie

Beschreibung und Auswirkungen:

Das Plangebiet ist bereits durch einseitige Bebauung mit der für ein Wohngebiet erforderlichen Infrastruktur ausgestattet.

Der Bebauungsplan wirkt sich nicht negativ auf den Energieverbrauch der anzusiedelnden Nutzungen aus. Die Errichtung oder Anbringung von Anlagen zur Energiegewinnung durch Solar und photovoltaische Anlagen werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Ein zusätzlicher Energieverbrauch wird zwar durch den Neubau von Verkehrsflächen (z.B. Fußweg) und Gebäuden induziert, allerdings sind die Effekte zur zukünftigen rationelleren Energieverwendung und aufgrund der ortsrandnahen Lage des Plangebiets sowie einer attraktiven Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegebenenfalls gleichwertig.

Die bau – und anlagebedingten sowie die betriebsbedingten Auswirkungen auf den Energieverbrauch sind voraussichtlich gering oder neutral.

VI.2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelage entstehen.

Die wesentlichen Wechselwirkungen gehen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Sie ist geprägt durch eine intensive Nutzung der Acker- und Grünlandflächen sowie vereinzelte Baum- und Gehölzstrukturen.

Im Plangebiet sind negative Wechselwirkungen durch die Bodenversiegelung und die Reduzierung von potenziell hochwertigeren Biotopstrukturen zu erwarten. Durch die Versiegelung wird die Grundwasserneubildung geringfügig reduziert. Eine Dränierung und Ableitung des Grundwassers im Plangebiet ist jedoch nicht zulässig, um die benachbarten feuchten Biotopstrukturen nicht zu beeinträchtigen.

Der Bodenverlust trägt zum Verlust von Lebensräumen sowie zur Veränderung des Mikroklimas bei.

Im geringen Umfang entsteht der Verlust von lokaler Kaltluftentstehungsfläche, die lokal bedeutsame Kaltluftleitbahn wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen im Wechselspiel zwischen den Schutzgütern sind in der Summe allerdings nur gering erheblich, ebenso die betriebsbedingten Auswirkungen.

VI.2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planung an der Adlerstraße würde die Nutzung der Acker- und Grünlandflächen unverändert fortgeführt werden. Die hochwertigen Biotopstrukturen im südlichen Bereich des Plangebietes wären vermutlich durch die zunehmende Eutrophierung (Hunde) gefährdet.

VI.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

VI.2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Menschen (Lärm):

Die schalltechnische Untersuchung „Verkehrslärm und Lärmsanierung der BAB A3“ hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für das Plangebiet mit der Einstufung als allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahme (Grundrissanordnung, Lärmschutzfenster) sind empfehlenswert, rechtlich jedoch nicht erforderlich.

Schutzgut Pflanzen Tiere

Zum Schutz von Pflanzen und Tieren wurden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung der Grundstückstiefe auf 30 bis 55m (jeweils mit verbleibendem Abstand zum FFH-Gebiet)
- Festsetzung einer 7m breiten öffentlichen Grünfläche mit Pflanzgeboten für eine geschlossene Heckenstruktur aus einheimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen.
- Einfriedung der Grundstücke zum FFH-Gebiet sowie Höhenbegrenzung der Einfriedung auf eine Höhe 1,2m
- Verzicht auf einen rückwärtigen Erschließungsweg
- Festsetzung zum Schutz des FFH-Gebiets bzw. angrenzender Freiflächen während der Bauphase

Die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet 6021-371 werden dadurch vermieden, dass eine 7m breite öffentliche Grün- bzw. Pflanzfläche zwischen den Baugrundstücken und dem geschützten Lebensraumtyp 6510 und dem Lebensraum des Wiesenknopfameisenbläulings entsteht.

Mit der Einfriedung der Baugrundstücke wird eine Abschirmung der wertvollen Vegetationsbestände erreicht und die Habitate der Ameisenbläulinge vor Beeinträchtigung durch Fußgänger und vor Eutrophierung gesichert.

Mit der Festsetzung der Pflanzgebote auf der öffentlichen Grünfläche wird die Ortsrandgestaltung mit ausreichend ökologischen Funktionen und gestalterischen Qualitäten gesichert.

Schutzgut Boden

Zum Schutz des Bodens sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung einer GRZ von 0,3 mit dem Ziel eines relativ geringen Überbauungsgrades

Schutzgut Wasser

Zum Schutz des Wassers sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Zum Umgang mit austretendem Oberflächen- und Schichtenwasser:

- Ausschluss von Gebäudedrainagen mit Ableitung in die Kanalisation
- Versickerung des Oberflächen- und Schichtenwassers

Die Kellergeschosse der Gebäude sollen abgedichtet werden; Drainagesysteme für die Ableitung von Oberflächen- und Schichtenwasser in die Kanalisation sind zum Schutz der wechselfeuchten Biotope ausgeschlossen.

Schutzgüter Klima / Luft

Zu den Schutzgüter Klima / Luft sind keine Maßnahmen festgesetzt:

Schutzgut Landschaft

Zum Schutzgut Landschaft sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzgebot für hochstämmige Obstbäume
- Pflanzgebot für standortgerechte Laubbäume

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden dadurch reduziert, dass im nördlichen Bereich eine 7m breite öffentlich Grünfläche mit hochstämmigen Obstbäumen zur Eingrünung des Ortsrandes beiträgt; im südlichen Bereich des Plangebietes wird die 7m breite öffentliche Grünfläche als extensiv genutzte Flachland-Mähwiese angelegt und gepflegt.

VI.2.4.2 Kompensationsmaßnahmen

Die unvermeidbaren negativen Auswirkungen können zum Teil im Plangebiet ausgeglichen werden. Maßnahmen zur Kompensation sind:

- Pflanzungen von standortgerechten Laubbäumen auf den privaten Grundstücken
- Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche
- Erhaltungspflege der extensiven mageren Flachland-Mähwiesen mit Berücksichtigung des Mahdregimes zur Entwicklung der Bläulinge

Insbesondere werden auf den Baugrundstücken je voller 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 12 – 14 cm, Pflanzbeet > 8m²) als Pflanzgebot zugeordnet. Unter Berücksichtigung aller im Plangebiet möglichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleibt für Pflanzen und Tiere sowie für die abiotischen Schutzgüter ein externer Kompensationsbedarf in unterschiedlichem Ausmaß.

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsbedarf wird auf der städtischen Sammelausgleichsfläche „Ökokonto Neurod“ zugeordnet.

VI.2.4.3 Eingriffs- Kompensationsbilanz

Für den vorliegenden Bebauungsplan findet die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung im Sinne des § 1 Abs.3 BauGB Anwendung. Das Erfassen des Bestandes und des geplanten Eingriffs, die entsprechende Bilanzierung nach dem Aschaffener Bewertungsmodell und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sind im Rahmen der „Eingriffs- und Ausgleichsermittlung“ für den Bebauungsplan Nr. 16_18 erfolgt.

Die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen zu einer erheblichen Reduzierung des Eingriffes bei. Die Kompensation des Eingriffes kann teilweise im Plangebiet realisiert werden.

Der externe Kompensationsbedarf setzt sich wie folgt zusammen: Biotop- und Nutzungstypen (22.913 Punkte) für die Schutzgüter Boden (2.581 Punkte), Wasser (6.317,5 Punkte), Klima/Luft (4.273,5 Punkte) und Landschaft (5.152 Punkte).

Im Ergebnis sind auf der städtischen Ökokontofläche „Im Neurod“ Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 41.237 Biotopwertpunkten zu erbringen.

VI.3 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zwecks Ermittlung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen wurden neben eigenen Erhebungen (z.B. Bestandsaufnahmen vor Ort, Recherchen anhand von Bauakten) eine Reihe von Erkenntnissen aus Grundlagenplanungen und fachbezogenen Gutachten herangezogen. Nicht zuletzt haben auch Fachbeiträge von Behörden Eingang in die Planung gefunden.

Für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts wurden im Einzelnen vor allem folgende Unterlagen und Materialien herangezogen:

Eigene Recherchen:

- Bestandsaufnahmen vor Ort
- Luftbilddauswertungen

Fachgutachten und -planungen:

- Geologische Karte von Bayern mit Erläuterungen zum Blatt Nr. 6020 Aschaffenburg (Hrsg.: Bayerisches Geologisches Landesamt; München 1971)
- Klimagutachten der Stadt Aschaffenburg mit Klimafunktionskarte (Stadt Aschaffenburg / Gutachterbüro plan²; Nürnberg 2000)
- Flora-Fauna-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) zum Natura 2000 Gebiet 6021-371 „Extensivwiesen und Ameisenbläulinge in und um Aschaffenburg“ (November 2007, TEAM 4 Nürnberg);
- Grünordnungsplan mit Eingriffsermittlung zum Bebauungsplan 16/18 "Östlich Adlerstraße", (November 2007, TEAM 4; modifiziert durch Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt, SG Umweltplanung, April 2010)
- Bodengutachten Adlerstraße August 2009, TEAM4)

- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan 16/18 „Östlich Adlerstraße“ (Stadt Aschaffenburg, Stadtplanungsamt, SG Stadtentwicklung, April 2008)
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Östlich Adlerstraße“ Nr. 16/18 (Planungsgruppe Natur & Umwelt, September 2008)
- Luftbild- und Archivalienauswertung zur Kampfmittelbelastung für die Flächen Aschaffgrünzug und Wohnbaugebiete 16/18 und 16/15, (Mull und Partner, Mai 2007)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Bayern: Stadt Aschaffenburg (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen; München 1999)

VI.4 Monitoring

Im Plangebiet ist im Rahmen der erforderlichen bauordnungsrechtlichen Verfahren sicherzustellen, dass insbesondere die Vorgaben des Bebauungsplans zum Umgang zur Sondierung der Fläche nach Munitionsfunden, und zur Begrünung erfüllt werden.

Nachrangig ist durch entsprechende Beobachtungen sicherzustellen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Gehölze tatsächlich dauerhaft erhalten bzw. gepflanzt werden.

Begleitend sind folgende Monitoring-Maßnahmen vorgesehen:

- Luftbilddauswertung in ca. vierjährlichen Abständen (bei Luftbildaktualisierung durch neue Befliegung)
- Vor-Ort-Prüfung der zu pflanzenden und zu erhaltenden Grünflächen und Gehölze
- Grundwassermonitoring mit kontinuierlicher Aufzeichnung der Grundwasserstände zu Beweissicherungszwecken (drei Messstellen)

VI.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die schwierigen Gegebenheiten und Standortverhältnisse dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind vergleichsweise große planerische Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Arte erforderlich. Dem stehen eher geringe betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber.

Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, bringt das Allgemeine Wohngebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild mit sich. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der geringen Vorbelastung und der hohen Bedeutung für den Lebensraum der Blaulinge eher einer hohen Stufe zugeordnet; dies gilt auch für die Erholungseignung. Die kleinklimatischen Verhältnisse sind eher von geringer Bedeutung.

Wie dargestellt, werden einige Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Die verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt:

Schutz Klima / Luft

Die Versiegelung einer kleinen Fläche führt zur Reduktion des lokalen Kaltluftentstehungsgebietes, welche hier nur einen geringen Einfluss auf das lokale Kleinklima des Stadtteils Strietwald hat.

Schutzgut Boden

Die Versiegelung und Umgestaltung des Bodens führen zu teilweise nicht kompensierbaren Auswirkungen. Baubedingt ist auf die sachgerechte Lagerung des Bodensaushubes innerhalb des Baugebietes zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird verändert mit partieller Auswirkung auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

Schutzgut Wasser

Auf Grund der geplanten Bebauung werden die lokalen Grundwasserverhältnisse geringfügig verändert. Eine Durchströmung des Plangebietes mit Grundwasser ist aufgrund der lockeren Doppelhausbebauung gewährleistet.

Nachteilige Auswirkungen sind durch Festsetzungen teilweise vermeidbar.

Die Grundwasserneubildung ist durch die Versiegelung gering beeinträchtigt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die geplante Bebauung führt zu deutlichen Eingriffen in die Lebensraumqualität. Die öffentliche Grünfläche bildet eine Pufferzone zwischen Bebauung und den geschützten Biotopstrukturen. Sie wird im Zuge der Aus-

gleichsmaßnahme durch Baumpflanzungen ökologisch aufgewertet. Dadurch ergeben sich Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Wasser und Boden.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild erhält an Rande des Plangebiets durch den Streuobstgürtel einen veränderten Charakter. Die Ackernutz- und Grünlandnutzung geht teilweise dauerhaft verloren. Es erfolgt am Siedlungsrand eine kulturlandschaftliche Ortsrandeingrünung.

Schutzgut Mensch

Die Lärmbelastung durch die neuerrichteten Schallschutzmaßnahmen im Zuge des Ausbaus der BAB A3 unterschreiten an der geplanten Bebauung die Grenzwerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet. Im Plangebiet sind Kampfmittelfunde (Bombenblindgänger) nicht auszuschließen.

Durch das Monitoring sollen insbesondere die Grundwasserverhältnisse nördlich der Herrenwaldstraße für die dauerhafte Sicherung des Lebensraumes der Ameisenbläulinge dokumentiert werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	ANLAGE-BEDINGTE AUSWIRKUNGEN	BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	WERTIGKEIT DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (POSITIV / NEUTRAL / NEGATIV)
Boden:	gering	gering	gering	neutral
Wasser:				
Oberflächenwasser:	mittel	mittel	gering	neutral
Grundwasser:	mittel	mittel	gering	neutral
Klima / Luft:	gering	gering	gering	neutral
Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt:	erheblich	gering	gering	negativ
Landschaft:	erheblich	erheblich	erheblich	negativ
menschliche Gesundheit (Munitionsfunde, Lärm):	mittel	gering	gering	positiv
Kulturgüter (Bodendenkmäler):	keine	keine	keine	neutral
Abfall / Abwasser:	gering	gering	gering	neutral
Energie:	gering	gering	gering	neutral
Wechselwirkungen:	gering	gering	gering	negativ/neutral

VII PLANUNGSFOLGEN

VII.1 Grundstücksverhältnisse und Bodenordnung

Das Plangebiet ist durchsetzt von einer Vielzahl von Grundstücken unterschiedlicher Eigentümer, die fast ausnahmslos nicht selbstständig bebaubar oder ungünstig geschnitten sind. Zur Bildung von Baugrundstücken ist eine Baulandumlegung erforderlich.

VII.2 Kostengruppen

Bei der Entwicklung des Baugebiets fallen Kosten an, die gemäß der jeweils geltenden Vorschriften (anteilig) durch die begünstigten Grundstückseigentümer zu tragen sind. Dazu zählen z.B. folgende Kostengruppen:

- Erschließungskosten: Refinanzierung nach Erschließungsbeitragsrecht
- naturschutzrechtlicher Ausgleich: Refinanzierung nach Kostenerstattungssatzung
- Baulandumlegung: Verfahren für die Umlegungs Beteiligten kostenfrei, jedoch Mehrwertausgleich nach Maßgabe der Zuteilung
- Grundstücksentwässerung: Beiträge nach Maßgabe der jeweils geltenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (EWS-BGS)

VIII ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BÜRGER [ABWÄGUNG]

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Zeitraum vom 03.05.2010 bis 04.06.2010 und der (erneuten) Behördenbeteiligung wurden in sieben schriftlichen Stellungnahmen Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Von diesen sieben Stellungnahmen stammt eine Stellungnahme von einem/r Bürger/in und sechs Stellungnahmen stammen von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange. Eine weitere schriftliche Stellungnahme mit Anregungen liegt von einer städtischen Dienststelle (ohne TöB-Funktion) vor.

Die vorgebrachten Anregungen (A) und Hinweise (H) wurden im Abwägungsbericht unter fortlaufenden Ordnungsnummern (1.2.1 und 2.2.1 bis 2.2.6 und 3.2.1) aufgeführt und vor Satzungsbeschluss erörtert. Sie bezogen sich vornehmlich auf folgende Themen:

Ordnungsnr.		
1.2.1	(A):	Verzicht auf die Ausweisung eines Baugebiets
	(H):	Hydrologische Verhältnisse
	(H):	Qualitäten der Freifläche
2.2.1	(H):	Vorlage eines aktualisierten Bauzeitenplans zum Bau von Regenüberlaufbecken Wiedereinleitung von gefasstem Grundwasser in das Grundwasser
2.2.2	(H):	Bodendenkmalschutz
2.2.3	(H):	Autobahn BAB 3: Lärmemissionen, Bauverbotszone, Entwässerung, Schutzanspruch des Verkehrs
2.2.4	(A):	Vervollständigung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) naturschutzrechtlicher Ausgleich Einfriedungen, Bepflanzung öffentliche Grünfläche
	(H):	Bestand, Rechtsgrundlagen, Eingriffsregelung,...
2.2.5	(A):	Verzicht auf straßenbegleitende Bäume
	(H):	Leitungsverläufe und -verlegung
2.2.6	(A):	Gehwegbreite Fahrbahnbreite Herrenwaldstraße
3.2.1	(A):	Ergänzung der Pflanzliste

Gemäß Bericht über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung fanden die Anregungen und Hinweise im Abwägungsergebnis teilweise Berücksichtigung (Nr. 1.2.1, 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.6, 3.2.1), teilweise wurde ihnen nicht gefolgt (Nr. 1.2.1, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6). Sofern sich Hinweise nicht direkt auf den Bebauungsplan beziehen oder allgemeiner Natur sind, wurden sie zur Kenntnis genommen.

Aus dem Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange ergab sich kein Erfordernis für wesentliche, die Grundzüge der Planung berührende Änderungen des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurfs vom 09.11.2009.

Zum Zwecke des Satzungsbeschlusses wurde der Bebauungsplanentwurf vom 09.11.2009 um die geringfügigen Planänderungen gemäß Abwägungsergebnis ergänzt und endredaktionell bearbeitet. In den Bebauungsplanentwurf vom 06.09.2010 bzw. in die Fachbeiträge sind folgende geringfügige Änderungen sowie redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen eingearbeitet:

- Veränderte Darstellung und geringfügige Größenanpassung der Verkehrsfläche an der Herrenwaldstraße sowie Verschiebung zweier Pflanzgebote in die öffentliche Grünfläche
- Inhaltliche Präzisierung der textlichen Festsetzung I.10 zur verpflichtenden Grundstückseinfriedung gegen die nördlich und östlich benachbarte öffentliche Grünfläche
- Inhaltliche Veränderung der Pflanzregelungen in der textlichen Festsetzung I.11
- Ergänzung der Pflanzlisten in der textlichen Festsetzung I.14
- Anpassung (Verringerung) der Biotopwertpunktzahl in der textlichen Festsetzung II.2
- Anpassungen und Ergänzungen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und des Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- Korrektur, Präzisierung und Ergänzung inhaltlicher Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht
- Einzelne Korrekturen von Schreib-, Grammatik- und Bezeichnungsfehlern sowie Präzisierungen in der Legende der Planzeichnung, in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung

IX KENNDATEN DER PLANUNG

Flächen / Kriterium	Bestand	Planung
Plangebiet	10.463 qm	10.463 qm
Straßenverkehrsfläche	69 qm	667 qm
Öffentliche Grünfläche	-	2344 qm
Baugebietsfläche	-	7452 qm
Art der baulichen Nutzung:		
Baugebiete	Außenbereich Landwirtschaftliche Fläche	WA Allgemeines Wohngebiet
Gebäudeanzahl / Bauweise	-	20 Doppelhaushälften
Überbaubare Flächen (Baufenster):	-	1.880 qm
Maß der baulichen Nutzung:		
Zulässige Grundfläche:	GRZ Baukörper 0,3 GRZ Gesamtüberbauung 0,45	max. 2.235 qm max. 3.352 qm
Zulässige Geschossfläche:	GFZ 0,6	max. 4.470 qm
Fläche zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (in Baugebietsfläche enthalten)	-	178 qm
Pflanzgebietsflächen (in öffentlicher Grünfläche enthalten)	-	1826 qm
Einzelpflanzgebote (Laubbäume)	-	19 Stück

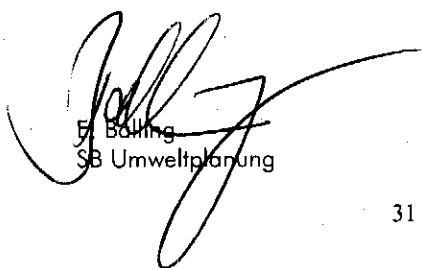
X FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Östlich Adlerstraße" zwischen Adlerstraße, nördlicher und östlicher Begrenzung, Weg am Steinkreuz und Herrenwaldstraße (Nr. 16/18)	21.11.2005
Billigungsbeschluss, Erweiterung des Geltungsbereiches (Ausgleichsfläche) und Anordnung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	29.05.2006
Aufhebung des Billigungsbeschlusses vom 29.05.2006, Erweiterung des Geltungsbereiches (Ausgleichsfläche), Billigungsbeschluss, Anordnung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Anordnung der frühzeitigen Behördenbeteiligung	19.11.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, der Geltungsbereichänderung und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	14.03.2008
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Aus- hang (Vorentwurf und Begründung vom 26.04.06 i.d.F. vom 11.10.07)	17.03.2008 bis 11.04.2008
Öffentliche Informationsveranstaltung in Form eines Rundgangs durch das Bebauungsplangebiet	02.04.2008
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	19.02.2008
Frühzeitige Beteiligung der städtischen Ämter und Dienststellen	19.02.2008
Bericht über die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Behörden, Verkleinerung des Geltungsbereichs (zwischen Adlerstraße, nördlicher Grenze des Flurstücks Nr. 9003/2, östlicher Begrenzung etwa parallel zur Adlerstraße und Herrenwaldstraße), Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss	15.03.2010
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	23.04.2010
Durchführung der Öffentliche Auslegung (Planentwurf und Begründung mit Umweltbericht vom 09.11.2009)	03.05.2010 bis 04.06.2010
Beteiligung der Behörden	30.04.2010
Beteiligung der städtischen Ämter und Dienststellen	30.04.2010
Ablauf der Frist im Rahmen der Behördenbeteiligung	04.06.2010
Bericht über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	18.10.2010
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	18.10.2010
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	19.11.2010

Stadtplanungsamt Aschaffenburg


 Kleinerüschkamp
 Amtsleiter


 M. Bolch
 SB / SGL Bauleitplanung


 F. Bölling
 SB Umweltpflege