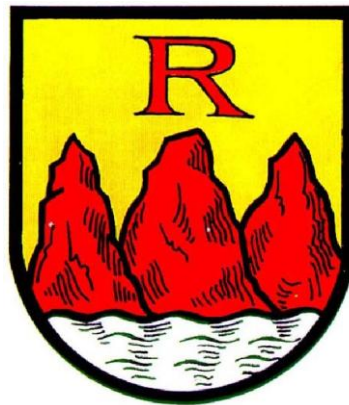


BEGRÜNDUNG

ZUR 3.ÄNDERUNG UND NEUAUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANES

“ SEEWIESE ”

STADT ROTHENFELS
LANDKREIS MAIN-SPESSART



Planungsstand 2017-07-18 / Zeichnerischer Teil Ent_1c.dwg



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner
Hauptstraße 69 97851 Rothenfels

1. Planungserfordernis

In der Stadt Rothenfels liegt im Stadtteil Bergrothenfels das allgemeine Gewerbegebiet „Seewiese“. Der Gebietscharakter hat sich seit der Aufstellung des Urbebauungsplanes in den 1970er dahingehend verändert, dass sich ein anderer Charakter, als der eines allgemeinen Gewerbegebietes eingestellt hat. Hierzu hat maßgeblich die Abtrennung des Sondergebietes (2. Änderung) beigetragen, wodurch sich ein anderer Zustand eingestellt hat, als ursprünglich vorgesehen. Insgesamt haben sich die Bedürfnisse und die strategische Ausrichtung der Kommune geändert. Um diese städtebaulichen Ziele zu realisieren, und um zu verhindern, dass sich Nutzungen im Gebiet ansiedeln, die dieser angestrebten Entwicklung entgegenlaufen, bzw. ggf. sogar zu städtebaulichen Missständen führen könnten, ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern, bzw. neu aufzustellen. Die Neuaufstellung ist auch deshalb erforderlich, da Festsetzungen in dem Bebauungsplan den Darstellungen des FNP zum Zeitpunkt der Aufstellung widersprachen, bzw. dies nach wie vor tun.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Rothenfels hat in seiner Sitzung vom 23.07.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Seewiese“ in der Fassung der zweiten Änderung gefasst.

In der Sitzung vom 06.12.2016 wurde der Beschluss gefasst, das Verfahren nach §13a BauGB zu wählen, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Grund für die Wahl des Bebauungsplans der Innenentwicklung sind die Vereinfachungen der Umweltprüfung.

Das Architekturbüro bma aus Rothenfels erhielt den Auftrag die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzung

Flächennutzungsplan:

Für die Stadt Rothenfels besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan vom 22.10.1957 i. d. F. vom 23.05.1960, welcher am 02.07.1962 durch die Regierung von Unterfranken (AZ – Nr. IV/3-923a43) mit Auflagen genehmigt wurde.

Für den am 01.01.1972 eingemeindeten Gemarkungsbereich Bergrothenfels wurde als Ergänzung vom vorgenannten Flächennutzungsplan der Teilplan vom 15.01.1975 aufgestellt, am 04.11.1976 mit Auflagen genehmigt (AZ – Nr. 420-919a62/74) und am 20.01.1977 wirksam.

Der Flächennutzungsplan wurde bis jetzt viermal geändert, wobei das 1. Änderungsverfahren vom 24.03.1983 i. d. F. vom 10.11.1993 nicht zu Ende geführt wurde.

Bisherige Änderungen:

2. Änderung:

Planung vom 10.11.1999 i. d. F. vom 22.05.2000.
Am 26.10.2000 vom Landratsamt Main - Spessart genehmigt.

Plan – Änderung:

- Ausweisung von Sonderbauflächen und gewerblichen Bauflächen im Stadtteil Bergrothenfels im Bereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Seewiese“.

3. Änderung:

Planung vom 22.01.2008 i. d. F. vom 04.11.2008
Am 20.11.2009 vom Landratsamt Main – Spessart genehmigt.

Plan – Änderung:

- Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd – Am Bahnhof“.

4. Änderung und Neufassung:

Planung vom 29.01.2008 i. d. F. vom 26.02.2013
Am 11.06.2013 vom Landratsamt Main – Spessart genehmigt.

Plan – Änderung:

- Zusammenfügung und Digitalisierung der bis dahin getrennten FNP-Teile.
Aktualisierung der Flächendarstellung und Anpassung an tatsächliche Nutzung.

Bebauungsplan:

Der Urbebauungsplan wurde am 07.08.1978 rechtskräftig.

- Die erste Änderung hatte die Veränderung der Baugrenze zum Inhalt und ist seit dem 04.07.1989 rechtskräftig.
- Die zweite Änderung hatte die Umwidmung der nördlichen Fläche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Pferdehaltung zum Inhalt und ist seit dem 01.12.2000 rechtskräftig.

4. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes deckt sich mit dem bisherigen Geltungsbereich.

4.2 Lage und Topographie

Das Gebiet liegt im Nord - Westen des Siedlungskörpers des Ortsteiles Bergrothenfels. Das Gelände fällt leicht von West nach Ost. Im Bereich der Erschließungsstraße im Süden und Südosten des Planungsgebietes fällt diese steil nach Süden ab.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die beiden Ortsstraßen „ Zur Seewiese“ und Herrnackerstraße erschlossen.

4.4 Flächen

Die Flächengrößen stellen sich wie folgt dar:

Geltungsbereichsfläche gesamt:	31.401 m²
---------------------------------------	-----------------------------

4.5 Gebäudebestand

Im Planungsgebiet befinden sich unterschiedliche Gebäude, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Diese genießen Bestandsschutz (s. Lageplan und Hinweise).

5. Begründung der Festsetzungen

Allgemein:

Die Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rothenfels hat sich sehr lange (mehrere Jahrzehnte) hingezogen. Wahrscheinlich kam es deswegen zu Ungenauigkeiten bei den Verfahren der Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes „Seewiese“, die Probleme bei einem Normenkontrollverfahren erzeugen könnten. Daher soll der Bebauungsplan neugefasst werden – zum einen um Verfahrensfehler der Vergangenheit zu beseitigen, zum anderen um neuen Zielen und städtebaulichen Leitgedanken der Stadt Rechnung zu tragen und um diese in die verbindliche Bauleitplanung umzusetzen. Die alten Festsetzungen wurden überprüft und größtenteils beibehalten, teilweise wurden sie auch neugefasst, um aktuellen technischen, bzw. gestalterischen Anforderungen gerecht zu werden.

5.1. Art der baulichen Nutzung (F 2.)

5.1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E (F2.1.)

Durch die unter 5.1.4. beschriebene Änderung wurde ein Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklung begonnen, der sich bis heute fortgesetzt hat. Stand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Urbebauungsplanes noch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Vordergrund, hat man dieses Ziel, um jeden Preis, jede Art von Gewerbe in Bergrothenfels ansiedeln zu wollen, verlassen.

In dem zurzeit laufenden ILEK soll die Kooperation mit umliegenden Kommunen gerade im Bereich Fremdenverkehr und Tourismus gestärkt werden.

Die Burg Rothenfels mit Jugendherberge ist nahezu bundesweit bekannt und Aushängeschild der gesamten Stadt. In 7 (früher 8) Übernachtungsbetrieben gibt es in Rothenfels insgesamt 353 Betten. Nach einem Hoch im Jahre 2011 (19.107 Gästeankünfte) sind die Werte in den vergangenen Jahren gesunken (2013: 16.693, 2014: 17.287, 2015: 17114), was zum einen auf Renovierungsarbeiten in der Burg, aber auch auf den Rückgang der Schülerzahlen zurückzuführen ist. Die Aufenthaltsdauer ist mit 2,6 Tagen pro Gast relativ stabil. Die durchschnittliche Auslastung der Betten liegt mit um die 35% jedoch nicht im wirtschaftlichen Bereich. Der Tourismus und die Naherholung sollen in zunehmendem Maße eine wichtige Rolle spielen. Die Stadt möchte die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten unterstützen. Mit dem einmaligen, denkmalgeschützten städtebaulichen Ensemble der Rothenfelser Altstadt, der Burg und der reizvollen Landschaft am Spessarttrand, eignet sich die kleinste Stadt Bayerns hervorragend für den Ausbau des Tourismus.

Ein allgemeines Gewerbegebiet ohne jegliche Einschränkung, in unmittelbarer Ortrandlage läuft dieser Entwicklung entgegen.

Die steile Zufahrt zum Gewerbegebiet Seewiese ist für ein Gewerbegebiet als einzige Erschließung nachteilig.

Im nahen Marktheidenfeld (10km) sind direkt an der Autobahn große Gewerbeflächen abseits der Wohnbebauung entstanden, die verkehrsgünstig liegen und sehr preiswert angeboten werden, sodass die Flächen in Rothenfels auch an Attraktivität für Gewerbetreibende verloren haben.

Hervorgerufen durch einen Bauantrag einer Gussputzerei wurde sich die Stadt der möglichen Auswirkungen gewahr, die ein allgemeines Gewerbegebiet Bauwerbern bietet – und welche Folgen dies für die umgebende Bebauung hat, bzw. noch haben kann. Eine Leckage in einem Filter in einem Betrieb im Gebiet (allerdings ohne Genehmigung), verursachte einen Eisenniederschlag rund um den Betrieb. Dies hat gezeigt, was schädliche Emissionen anrichten können.

Daher ist bei einem Festhalten an der Festsetzung **allgemeines Gewerbegebiet**, mit Gewerbebetrieben aller Art, die **nicht erheblich** stören, so wie es der §8 BauNVO vorsieht, mit Konflikten der Nutzungen, jedoch vor allem mit Beeinträchtigungen der Lebensqualität in den angrenzenden Bereichen zu rechnen. Diese angrenzenden Gebiete haben größtenteils den Charakter von WA Gebieten, da die Landwirtschaft weitestgehend ausgesiedelt ist, bzw. nur noch im Nebenerwerb betrieben wird. Es ist daher mit städtebaulichen Missständen zu rechnen.

Die Erschließung in das Gewerbegebiet erfolgt durch MD und WA Gebiete entlang der Kreisstraße MSP 25, die jedoch größtenteils den Charakter von WA Gebieten haben. Bei einem Schichtbetrieb würden so die Straßen vor allem in den Ruhezeiten zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr weitaus stärker befahren werden, als dies im Moment der Fall ist, was die Attraktivität der Siedlungen und der Burg nicht nur für Touristen, sondern auch als Wohnstandort für die Bevölkerung stark beeinträchtigen würde.

Der Ziel – und Quellverkehr von Schichtbetrieben ist aber nur ein Grund für die Beschränkung.

In einem allgemeinen Gewerbegebiet besteht die städtebauliche Intention, hier eben vor allem Gewerbe zu betreiben. Hierdurch sind im Vergleich zu einem Wohngebiet oder einem Mischgebiet weitaus höhere Emissionswerte zulässig, da nicht mit besonders schützenswerten Nutzungen in dem Gebiet zu rechnen ist.

Da die Wohnbebauung mit MD Flächen und zuletzt die SO Fläche mit dem Wohnhaus auf 1050/1 nun sehr nah an dem Gewerbegebiet liegen, ist für die Stadt nun Handlungsbedarf gegeben, die städtebauliche Entwicklung zu regeln.

Der Rat der Stadt möchte daher die Emissionen (Staub, Lärm, Geruch, Gase etc.) die von einem Gewerbegebiet ausgehen können beschränken.

Um die städtebauliche Ordnung wieder herzustellen hat die Stadt beschlossen die Festsetzung der Nutzung von allgemeinem Gewerbegebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE zu ändern.

Eine Änderung in ein Mischgebiet wird nicht angestrebt, da man nicht möchte, dass sich noch mehr Wohnbebauung im Gewerbegebiet ansiedelt und die Gewerbebetriebe deswegen eingeschränkt werden. Im Mischgebiet wäre eine unkontrollierte Bautätigkeit für Wohnbauten möglich. Da im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise Wohnungen zugelassen werden, kann und soll der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes erhalten bleiben.

Man möchte das Gewerbegebiet vor allem für örtliche Handwerksbetriebe vorhalten, die auch in einem Mischgebiet möglich wären.

Daher wird die Einschränkung wie folgt festgesetzt:

„Betriebe, die den Anforderungen aus §6 BauNVO Mischgebiet genügen.“

Diese Betriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Festsetzung verfolgt der Stadtrat die Intention, zum einen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu geben, wohnortnah ihr Gewerbe auszuüben und im überschaubaren Umfang Arbeitsplätze zu schaffen, zum anderen den Schutzanspruch der Umgebungsbebauung zu realisieren.

5.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet/ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (F1.2.)

Die sogenannte Perlschnur, welche unterschiedlichen Nutzungen voneinander trennt, wurde hier eingeführt, da das Schallgutachten (siehe Punkt 5.5.) Bereiche mit unterschiedlichen Schallemissionsanforderungen vorsieht. Die unterschiedlichen Bereiche haben zur genauen Zuordnung eine eigene Nutzungsschablone mit den jeweiligen Schallkontingenten erhalten.

5.1.3.

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Hier: Gemeinbedarfsfläche für Festhalle

Festsetzung : kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (F 2.4.)

Die Fläche des Grundstücks Fl. Nr. 1073 der gemeindlichen Festhalle war im bisherigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und konnte sich demnach nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Die Gemeinde möchte die Halle nach wie vor für Feste und Feierlichkeiten nutzen. Eine Veräußerung oder Umnutzung für gewerbliche Zwecke ist nicht geplant.

Um dem Entwicklungsgebot des BauGB Folge zu leisten wird die Fläche, wie beschrieben, als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Hierdurch wird die bisherige Festsetzung als gewerbliche Baufläche aufgehoben und dem Entwicklungsgebot nach §8 BauGB Rechnung getragen. Die gestalterischen Festsetzungen und Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Dichte werden aus dem Urbebauungsplan übernommen, da die Halle sich gut in die Ansammlung von städtebaulichen Großbausteinen einfügt.

5.1.4. Sondergebiet (F 2.2./2.3.)

Die nördlich liegende Teilfläche des Bebauungsplanes (Fl. Nr. 1051 und 1050/1) wurde bereits in der zweiten Änderung des Bebauungsplanes als SO - Gebiet festgesetzt. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wäre aber eine Änderung des Flächennutzungsplanes im sogenannten Parallelverfahren gem. §8 Abs. (3) erforderlich gewesen. Daher konnte sich die Festsetzung zum damaligen Zeitpunkt nicht aus den Darstellungen des FNP entwickeln. Um den Bebauungsplan zu heilen, werden die Flächen nun, nachdem der FNP genehmigt ist, als SO - Gebiet mit Zweckbestimmung Reiterhof festgesetzt.

Die Stadt hatte damals bereits eine Abkehr von der Politik der Gewerbeansiedlung eingeschlagen und sich in Richtung Tourismus und Freizeit begeben. An dieser Ausrichtung wird festgehalten. Der Flächennutzungsplan ist inzwischen aktualisiert, sodass die Fläche nach wie vor als SO- Gebiet festgesetzt bleibt.

Die Perlschnur (F 1.2) wurde hier eingeführt, da es eine Nutzungsbeschränkung des östlichen Teils gibt. Daher wird diese Fläche als eingeschränktes Sondergebiet SO_E festgesetzt. Hier sind keine Wohn- und Büronutzungen möglich. Diese Einschränkung besteht bereits seit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes und wurde übernommen. Die Festsetzung, dass Garagen und Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden können, wurde ebenfalls aus der zweiten Änderung übernommen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung (F3.)

Hier wurden die Nutzungszahlen der Bestandsbebauungspläne beibehalten, wenngleich diese relativ hoch sind. Eine Reduktion würde aber unter Umständen zu einer Wertminderung führen. Städtebauliche Gründe für eine solche Reduktion sind im Moment nicht vorhanden. Auf eine Festsetzung der Vollgeschosse wie im Urbebauungsplan wurde verzichtet, da sich die bayerische Bauordnung geändert hat und der Vollgeschossbegriff entfallen ist. Somit fehlt eine Legaldefinition.

5.3. Äußere Gestaltung der Gebäude (F4./ 4.1. - 4.2.)

Die Festsetzungen der Wandhöhen für das eingeschränkte Gewerbegebiet, bezogen auf die Wandhöhe der Mitte der talseitigen Gebäudewand mit 8,50m über vorhandenem natürlichen Gelände wurde beibehalten. Für das Sondergebiet wurden in gleicher Weise 7,00 m festgesetzt, da hier keine großen gewerblichen Gebäude geplant sind und aufgrund des Wegfalls der Vollgeschosseinschränkung eine andere Begrenzung des Bauvolumens erforderlich wurde. Die anderen Festsetzungen unter Punkt 4 des eingeschränkten

Gewerbegebietes wurden aus dem Urbebauungsplan übernommen. Lediglich die Farbe der Dacheindeckung wurde von dunklen zu nicht glänzenden und nicht reflektierenden Farbbeschichtungen geändert, die aus dem Farbspektrum rot, orange, braun und grau sein dürfen. Dies wurde auch für das Sondergebiet festgesetzt, um zu einem einheitlichen Gebietscharakter zu kommen. Die ursprüngliche Festsetzung dunkles Bedachungsmaterial wurde praktisch von keinem Bauherren eingehalten. Die neuen Festsetzungen bilden den realisierten Bestand ab.

5.3.1. Unzulässige Anlagen (F4.3.)

Die „unzulässige Anlagen“ wurden, was Blechgaragen und mobile Behausungen betrifft ebenfalls aus dem Urbebauungsplan übernommen. Die Festsetzung künstliche Terrassierungen wurde gestrichen, da diese relativ ungenau ist. Ihre Intention wurde aufgenommen und als Geländeänderungen über 1,50 m über oder unter dem vorh. natürlichen Gelände als unzulässig festgesetzt.

5.4. Bauweise/ Baugrenze (F5/ 5.1.- 5.2.)

Die Festsetzung der offenen Bauweise aus dem Urbebauungsplan wurde auch in der Neuaufstellung beibehalten.

Die Baugrenze wurde weitestgehend übernommen, jedoch dem Baubestand angepasst und umfasst nun auch die nord-westliche Fläche, welche bisher nicht als Gewerbefläche festgesetzt war. Durch die Änderung der Hochwasserabflussmulde in einen Oberflächenwasserkanal wird eine durchgängige Bebauung nördlich der Fl. Nr. 1076 bzw. 1075 und westlich der Fl. Nr. 1074 möglich. Die neue Gewerbefläche dient als Erweiterungsmöglichkeit der vorhandenen Betriebe südlich und östlich des Grundstücks Fl. Nr. 1055. Die bisherigen Baugrenzen sind als schwarze Linie in gleicher Art wie die Baugrenze mit X Kreuz dargestellt, um zu zeigen, wie sich die Baugrenze gegenüber dem Urbebauungsplan verändert hat.

5.4.1. Garagen (F 5.3.)

In Zusammenhang mit der Veränderung der Baugrenze ändert sich auch die Möglichkeit Garagen anzuordnen. Diese sind im SO Gebiet auch außerhalb der Baugrenze möglich. Die Baugrenzen unterschreiten teilweise einen Abstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie. Nachdem hiermit kein Stauraum mehr vor den Garagen festgesetzt ist, wurde bestimmt, dass diese mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden müssen, es sei denn sie erhalten eine automatische Öffnungseinrichtung, damit das Einfahren in die Garage gewährleistet ist, damit die Fahrzeuge nicht auf der Straße stehen und den Verkehr behindern.

5.5. Schallimmissionsschutz (F 6.)

Aufgrund der Wohngebiete bzw. Mischgebiete in der näheren Umgebung wurde es als erforderlich erachtet, bereits im Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung vorzunehmen und die Nutzungen dadurch einzuschränken. Dies kommt dem Ziel des eingeschränkten Gewerbegebietes auch entgegen. Zu diesem Zweck wurde das Ingenieurbüro Tasch, Zweierweg 6 in Würzburg mit der Erstellung eines solchen Gutachtens beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens fließen in den Bebauungsplan als Festsetzung über die maximal zulässigen Emissionskontingente, die sogenannten LEK's ein. Hier werden die Schallemissionswerte, die aus dem Gutachten sind, festgesetzt. Das Parken entfällt und ist nun GE-Fläche mit eigener Nutzungsschablone zur eindeutigen Zuordnung. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung. Das Gutachten belegt auch, dass an dem

Wohngebäude im SO Gebiet die Orientierungswerte für ein Mischgebiet eingehalten werden und dessen Schutzanspruch gewahrt ist.

5.6. Verkehrsflächen (F 7.)

Die bestehenden Festsetzungen der Verkehrsflächen wurden übernommen, lediglich die Flächen zum Parken wurden in eine eingeschränkte Gewerbegebietsfläche geändert. Die Verkehrsfläche vom Wendehammer im Norden des Gebietes bis zu der Aufweitung im Westen wurde als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt, nachdem diese nicht befahrbar ist.

5.7. Flächen für Versorgungsanlagen (F 8.)

Die Fläche des Umspannhäuschens wurde als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

5.8. Grünflächen (F 9.1 , 9.2, 9.3 und 9.4)

Die Grünflächen und die zu pflanzende Bäume wurden aus dem Urbebauungsplan übernommen ebenso, die Festsetzung, dass Zufahrten und nicht - genehmigungspflichtige Stellplätze mit einem Anteil bis zu 50 % dort zulässig sind. Neu ist die Festsetzung für die privaten Grünflächen, dass diese mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen sind, nachdem im Bestandsbebauungsplan hierüber keine Aussagen gemacht wurden. Es wird jetzt auch zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen unterschieden. Im letzten Entwurf Ent_1b vom 06.12.2016 war geplant, die Flächen als Gewerbegebiet zu nutzen und die Hochwassermulde, wie bereits im östlichen Teil geschehen zu verrohren.

Bei einem Ortstermin mit dem WWA Aschaffenburg wurde festgestellt, dass die Hochwassermulde nicht wie in den Planunterlagen dargestellt direkt nach Osten abfällt, sondern nach Norden läuft und dort in die Verrohrung des Quellbaches einmündet. Die Verrohrung des Gewässers wird vom WWA aus ökologischen Gründen abgelehnt. Das Gelände steigt von der jetzigen Mulde nach Osten an, sodass hier ein Retentionsvolumen für Starkregenereignisse bzw. für Zuflüsse wilden Wassers besteht. Würde dieses aufgelöst, bestünde die Gefahr, dass dieses Wasservolumen nicht kontrolliert über die Verrohrung dem Stelzengraben zugeführt wird, sondern sich auf das Gelände des Unterliegers Fl. Nr. 1074 ergießt.

Hiermit ist auch zu rechnen, da der vorhandene Durchlass, der sich unmittelbar an das Grabensystem neben Fl. Nr. 2824 anschließt, beim letzten Regen im Mai überschwemmt wurde bzw. es ist mit Verklausungen zu rechnen. Diese würden bei einer Verrohrung zum Verschluss derselben führen und ein Überfließen des Rohres hervorrufen, sodass das Wasser nicht mehr ins das Rohr, sondern in das bebaute Gelände abfließt. In diesem Fall würde ein geschlossenes Rohrsystem verhindern, dass das „wilde Wasser“ regelgerecht abfließen kann.

Daher wurde die geplante Nutzung aufgegeben und die Fläche wieder als Grünfläche festgesetzt.

Um die Funktion für den Hochwasserabfluss zu gewährleisten wird die östliche, tiefer liegenden Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie hat keine Erholungsfunktion sondern benötigt die öffentliche Nutzung um den Erhalt und die Pflege der beiden Gewässer zu gewährleisten. Einer Verpachtung der Fläche an Landwirte, welche die Mahd durchführen steht hier nichts im Wege. In Pachtverträgen sind entsprechende Klauseln aufzunehmen. Ebenso bleibt die Fläche entlang des Quellbaches aus den gleichen Gründen öffentlich. Die westlichen, leicht abfallenden Flächen nördlich der Hochwassermulde werden private Grünflächen (F 9.4.) mit der Zweckbestimmung gartenbauliche Erzeugung. Hier besteht in der Gemeinde aktueller Bedarf. Die Nutzung stellt kein Problem für die angrenzenden

Nutzungen dar und beeinträchtigt nicht die Funktion der Hochwassermulde. So kann die Schutzfunktion gewährleistet werden und die Bewirtschaftung der Fläche muss nicht mehr von der Stadt sichergestellt werden.

5.9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabschlusses (F 10.)

Der Wassergraben und die Hochwasserabflussmulde wurden aus dem Urbebauungsplan übernommen, bzw. deren Lage vor Ort überprüft und aktualisiert. Aufgrund der unter Punkt 5.8. Grünflächen beschriebenen Erkenntnisse vor Ort, wurde die Hochwasserabflussmulde im Osten erweitert, was auch ihrer tatsächlichen Ausdehnung entspricht. Entsprechende Grünflächen, die einen zusätzlichen Retentionsraum gewährleisten wurden vorgesehen.

5.10. Hauptversorgungs- und Hauptwasserableitung (F 11.)

Die Festsetzung der Leitung des vorhandenen Oberflächenwasserkanals wurde übernommen. Da die Abwasserleitung im Südwesten von Fl. Nr. 1055 nicht mehr gebraucht wird, kann ihre Festsetzung im B-Plan entfallen. Die Hochwasserabflussmulde entwässert in die Verrohrung der Quelfassung mit einem Durchlass von DN 700.

5.11. Sonstige Planzeichen (F 12.)

Aufgrund der Stellungnahme des Leitungsträgers wurde eine faktisch bereits vorhandene Baueinschränkung als Festsetzung in den B-Plan mit aufgenommen. Prinzipiell ist das Bauen in dieser Zone möglich.

Die Baueinschränkungen müssen im Bauentwurf berücksichtigt werden. Planverfasser können so rechtzeitig erkennen, dass es Einschränkungen gibt, die über die anderen Festsetzungen hinausgehen. Dies ist wichtig, da etliche Bauvorhaben im Freistellungsverfahren geplant werden können und die Bauaufsichtsbehörde nicht mehr beteiligt wird um Planungsschäden zu vermeiden.

6. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Bau GB

6.1. Baumfallbereich (III. Kennzeichnung)

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurde festgestellt, dass die zwar nicht unmittelbar angrenzenden doch in problematischer Nähe befindlichen Waldgrundstücke eine Distanz aufweisen die bei einem unerwarteten Umfallen der Bäume zu Schaden auf Fl. Nr. 1050/1 führen können. Nachdem jedoch der Ur-Bebauungsplan rechtskräftig ist und falls durch eine Flurneuordnung ein Besitzwechsel stattgefunden hat, besteht Bestandsschutz durch den Bebauungsplan. Neben den Waldgrundstücken verläuft in Richtung des SO-Gebietes ein öffentlicher Weg. Für diesen besteht Sicherungspflicht, sodass die Waldeigentümer ohne dies darauf achten müssen, dass kranke Bäume keine Gefahr darstellen.

7. Durchführung des Bebauungsplanes

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange und Durchführung des Verfahrens

Da es sich um eine Änderung eines Bebauungsplanes mit < 20.000m² und damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs1, Nr. 1 handelt, ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Ermittlung des errechneten Anteils der Baugrundstücke für das Planungsgebiet, der von baulichen Anlagen überdeckt werden kann.

Flurstücknummer	Festgesetzte Baufläche je Grundstück in m ²	Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ	Anzurech. mögliche überbaubare Grundstücksfl. in m ²
1051	1.476,00	0,8	1.180,80
1050/1	1.633,00	0,8	1.306,40
1055/3	1.345,00	0,8	1.076,00
1055/4	1.353,00	0,8	1.082,40
1055	2.936,00	0,8	2.348,80
1074	4.777,00	0,8	3.821,60
1073	1.802,00	0,8	1.441,60
1075	1.365,00	0,8	1.092,00
1076	1.858,00	0,8	1.486,40
		Gesamtfläche:	13.988,00

13988,00m²<20.000,00m²

Rothenfels
2017-07-18

Rothenfels
2017-07-18

.....
für die Stadt Rothenfels
Michael Gram 1. Bürgermeister

.....
Bernd Müller
Dipl.-Ing. Architekt und Städteplaner