

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„WESTLICH DES SCHLANGENBRUNN“

STADT ROTHENFELS

OT BERGROTHENFELS

LANDKREIS MAIN-SPESSART



Stand: 27.01.2023 | Zeichnerischer Teil: Ent_1 | Bearbeiter: WS, FH



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	4
2.	Aufstellungsverfahren.....	5
2.1	Planungsvorgaben	5
2.2	Rechtsgrundlagen	6
2.2.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	6
2.2.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	6
2.2.3	Verfahrenswahl	8
2.3	Bedarfsnachweis	8
2.3.1	Ermittlung des Wohnflächenbedarfs.....	9
2.3.2	Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale.....	12
2.3.3	Bedarfsbilanz und qualitative Betrachtung	14
2.4	Verfahrensverlauf	17
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....	18
3.1	Lage im Gemeindegebiet	18
3.2	Geltungsbereich	19
3.3	Topographie.....	20
3.4	Verkehrerschließung	20
3.5	Bebauung und Nutzung.....	20
3.6	Natur, Landschaft, Umwelt	21
3.7	Altlasten und Kampfmittel	21
3.8	Untergrundbeschaffenheit	22
4.	Städtebauliche Konzeption und Ziele der Planung.....	22
4.1	Ziele der Planung	22
4.2	Städtebauliche Konzeption	23
5.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	25
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	25
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Höheneinstellung	25
5.2.1	Grundflächenzahl	25
5.2.2	Wandhöhe	25
5.2.3	Geschossigkeit	26
5.2.4	Höheneinstellung	27
5.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen.....	27
5.3.1	Bauweise	27
5.3.2	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	28
5.3.3	Stellung baulicher Anlagen.....	28
5.4	Grünflächen, Grünordnung	29
5.5	Abstandsflächen	29

5.6	Gestaltung der Gebäude.....	29
5.6.1	Dachflächen.....	29
5.6.2	Giebelbreite/Firstlänge.....	30
5.6.3	Aneinandergrenzende Baukörper	30
5.6.4	Haustypen	30
5.6.5	Dachgauben	31
5.6.6	Quergiebel	31
5.6.7	Anbauten mit Flachdach.....	31
5.6.8	Garagen und Carports.....	32
5.6.9	Außenwandflächen	32
5.6.10	Unzulässige Anlagen.....	32
5.7	Gestaltung der Freiflächen.....	32
5.7.1	Geländeveränderungen.....	32
5.7.2	Einfriedungen	33
5.7.2	Mülltonnen/Müllbehälter.....	33
5.7.3	Haustechnische Anlagen.....	33
5.7.3	Vorgärten	33
6.	Erschließung der Baugebietsflächen	33
6.1	Verkehrerschließung	33
6.2	Trink-, Brauch- und Löschwasser	34
6.3	Schmutz- und Niederschlagswasser.....	34
6.4	Sonstige Versorgungsleitungen und -anlagen	35
7.	Durchführung des Bebauungsplans	35
8.	Flächenbilanz	35
9.	Abwägungsrelevante Belange	36
9.1	Natur, Landschaft, Umwelt	36
9.2	Immissionen durch Landwirtschaft	37
9.3	Denkmalschutz.....	37
9.4	Anpassung an den demographischen Wandel	38
9.5	Sonstige Belange	39
10.	Alternativprüfung	39
11.	Gesamtabwägung	43
11.	Anlagenverzeichnis	43

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Nach einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang hat sich die Bevölkerungszahl der Stadt Rothenfels seit den 1990er Jahren stabilisiert und zeigte zuletzt positive Tendenzen. Dies lässt sich insbesondere auf Zuzüge zurückzuführen, die mit dem attraktiven Wohnumfeld im Maintal am Rande des Spessarts und der günstigen Lage zwischen den beiden Mittelzentren Lohr und Marktheidenfeld zu erklären sind.

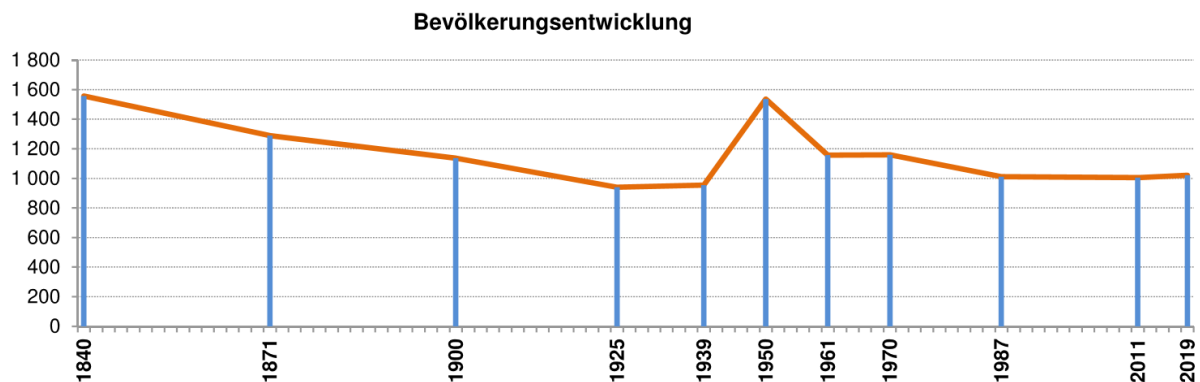


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Rothenfels („Statistik kommunal 2020“)

Auch die jüngeren Generationen der Kommune möchten vor Ort bleiben und eigene Haushalte gründen. Aufgrund der Wachstumstendenzen und Ausschöpfung der vorhandenen Bauplätze stehen derzeit kaum Bauplätze für Bauwillige zur Verfügung. Hierdurch und aufgrund eines stark zunehmenden Anteils älterer Einwohner mit einer einhergehenden Singularisierung der Haushalte (= Verringerung der Belegungsdichte der bestehenden Wohneinheiten) ist von einem steigenden Wohnungsbedarf auszugehen.

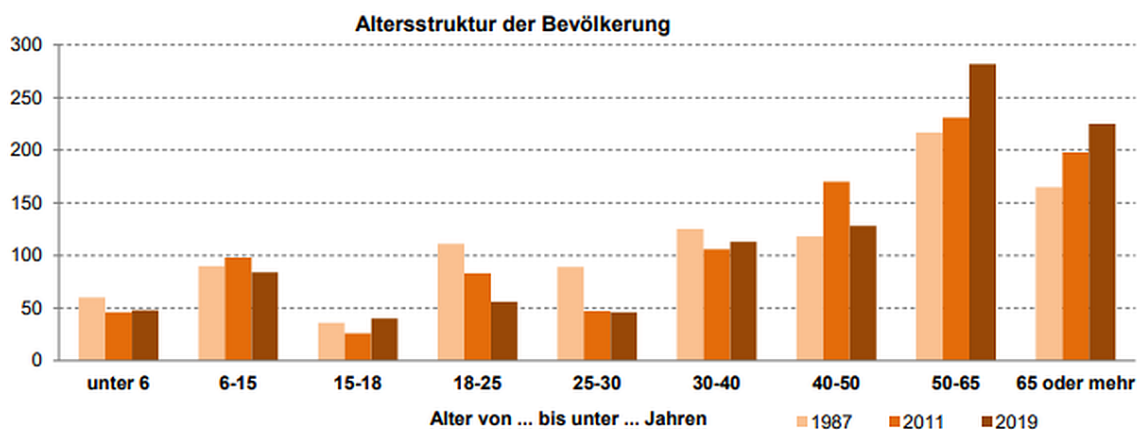


Abb. 2: Entwicklung der Altersstruktur Stadt Rothenfels („Statistik kommunal 2020“)

Bei der Stadt Rothenfels haben in der vergangenen Zeit etliche Bauwillige Anfragen nach Bauplätzen gestellt. Um den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Bauland für Wohnhäuser abzudecken ist die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes not-

wendig. Zudem möchte die Stadt Rothenfels an den positiven Entwicklungsimpulsen im Raum Marktheidenfeld teilhaben.

Der Bebauungsplan „Westlich des Schlangenbrunn“ soll daher die Erschließung und Bebauung neuer Baugrundstücke ermöglichen und die städtebauliche Ordnung langfristig sichern.

Laut der Grundsätze der Bauleitplanung in § 1 BauGB stellen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigende Belange dar. Nachdem eines der obersten Ziele des BauGB die städtebauliche Ordnung ist, sollen Kommunen Bebauungspläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die planerische Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vorhanden und begründet.

Anmerkung: Durch das erst kürzlich verabschiedete Baulandmobilisierungsgesetz wurde die Schaffung von neuem Wohnraum als ein grundlegendes Ziel der Bauleitplanung noch einmal zusätzlich hervorgehoben.

2. Aufstellungsverfahren

2.1 Planungsvorgaben

Die Belange der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Freistaats Bayern vom 01.09.2013, welches am 01.01.2020 letztmalig geändert wurde und dem Regionalplan (RP) der Planungsregion ‚Würzburg‘ (2) vom 01.12.1985, welcher seit dem 13.12.2016 in seiner 12. Verordnung zur Änderung gültig ist.

Im Landesentwicklungsprogramm wie auch im Regionalplan ist die Stadt Rothenfels im Allgemeinen Ländlichen Raum verortet. Die Stadt Rothenfels befindet sich im Nahbereich des nahegelegenen Mittelzentrums Marktheidenfeld. Der Landkreis Main-Spessart wird als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Die Stadt Rothenfels liegt an der St 2315, welche die beiden Mittelzentren Lohr und Marktheidenfeld verbindet. Entsprechend der Grundsätze des Siedlungsleitbilds aus dem gültigen Regionalplan der Region Würzburg (B II. G 1.1) ist in der Region eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten zu den Verkehrswegen gewährleistet. Dies soll unter anderem die Zersiedelung eindämmen und die Agglomerationsvorteile wahren.

Nach Karte 3 des Regionalplans (Landschaft und Erholung) greift das Plangebiet im Westen auf ein großflächiges landschaftliches Vorbehaltsgebiet über, welches direkt an die Ortsbebauung angrenzt. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet ist als Land-

schaftsschutzgebiet (LSG-BAY-02) „LSG innerhalb des Naturparks Spessart“ ausgewiesen.

Für die Realisierung des erforderlichen Vorhabens zur Bereitstellung des notwendigen Wohnraums wurde die Herausnahme des Plangebiets aus der Flächenkulisse des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und des bestehenden LSG in enger Abstimmung mit der UNB beantragt. Der formelle Kreistagsbeschluss wurde am 03.11.2022 im Kreisamtsblatt bekanntgegeben. Die Neuabgrenzung ist damit zum nachfolgenden Tag in Kraft getreten.

Regionale Grünzüge, Trenngrün und sonstige Kategorien der Raumordnung betreffen das Plangebiet nicht. Hinsichtlich des raumplanerischen Leitbilds „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird mit dem Bedarfsnachweis eine genauere Erörterung dargestellt

Belange der Raumordnung stehen der Planung damit nicht entgegen. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB kann Folge geleistet werden. Aus der Planung ergeben sich keine Widersprüche zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

2.2 Rechtsgrundlagen

2.2.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

<u>BauGB</u>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
<u>BayBO</u>	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
<u>BauNVO</u>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
<u>PlanZV</u>	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

2.2.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Die Neuaufstellung (4. Änderung) des Flächennutzungsplanes für die Stadt Rothenfels, inklusive Stadtteil Bergrothenfels, wurde am 26.02.2013 festgestellt und anschließend durch das Landratsamt genehmigt. Seither wurde der Flächennutzungsplan ein fünftes Mal geändert. Die Änderung betraf das Plangebiet nicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans überwiegend den Flächen für die Landwirtschaft und zum Teil einem Sondergebiet „Hallegebiet“ mit Randeingrünung zuzuordnen. Der geplante Bebauungsplan "Westlich des Schlangenbrunn" kann sich derzeit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan auch beschlossen werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Falle im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung muss aber dennoch gewährleistet sein. Gesichtspunkte einer planerischen Abwägung zu der angestrebten Flächennutzung des Plangebiets sprechen auch unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur und den umliegenden Nutzungen der Planung nicht entgegen. Es werden keine neuen Nutzungskonflikte geschaffen oder bestehende Nutzungskonflikte verstärkt. Dem sogenannten bauleitplanerischen Abschiebungsgebot wird Folge geleistet. Einer Berichtigung des FNP spricht damit nichts entgegen.

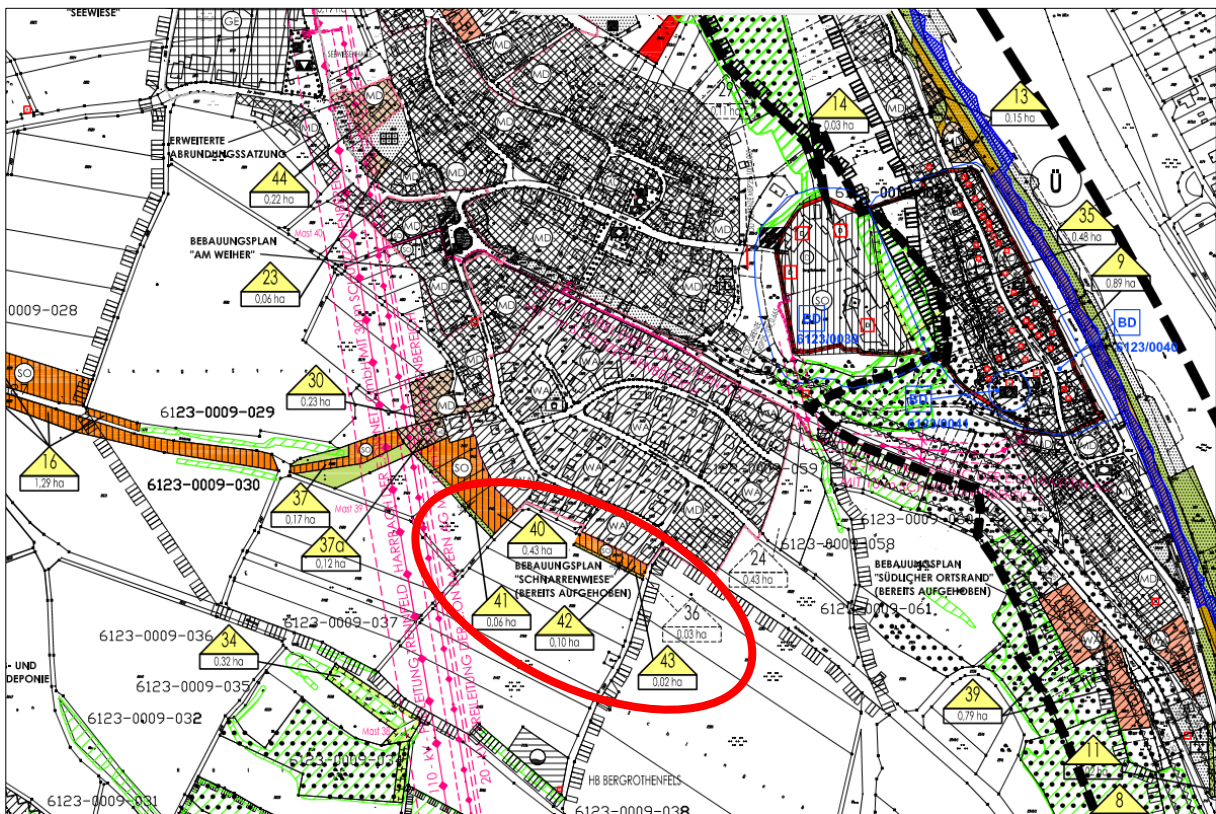


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (nachbearbeitet)

Im gültigen Flächennutzungsplan finden sich keine geeigneten Alternativflächen, die anstelle des Plangebiets für die Schaffung des benötigten Wohnraums herangezogen werden können. Eine genauere Betrachtung erübrigt sich damit an dieser Stelle.

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bisher nicht, ebenso grenzt das Plangebiet an keine Bereiche mit rechtskräftigem Bebauungsplan an. Der vormals für die nördlich angrenzenden Flächen bestehende Bebauungsplan „Schnarrenwiesen“ wurde bereits vor mehreren Jahren aufgehoben.

2.2.3 Verfahrenswahl

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13b BauGB durchgeführt (Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Überprüfung der Verfahrensanforderungen des § 13b BauGB:

- Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt unter 10.000 m² (11.169 m² Nettowohnbauland x 0,4 GRZ = 4.468 m²).
- Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) unter Ausschluss der Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- Das Plangebiet gliedert sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, es entsteht kein „fingerförmiger“ Auswuchs oder eigenständiger Siedlungsansatz.
- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vor dem Ablauf des 31.12.2022 eingeleitet und wird voraussichtlich bis zum Ablauf des 31.12.2024 abgeschlossen.

Unter Anwendung des Abs. 2 und des Abs. 3 Satz 1 des § 13 BauGB wird von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Trotz der Anwendung des § 13b BauGB und den daraus resultierenden Möglichkeiten der Verfahrenserleichterung wird die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Ebenfalls wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung der Bauleitplanung findet keine Anwendung. Es erfolgt jedoch der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich geschützter Biotopflächen.

2.3 **Bedarfsnachweis**

Die Landesplanung trifft zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1).

Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

2.3.1 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Die Wohnbedarfsprognose stellt auf den Zeitraum der nächsten 10 Jahre ab und basiert auf den aktuellen Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Genesis-online-Datenbank) sowie hinzugezogenen (und im Folgenden genauer dargelegten) Annahmen.

Wachstumsbedarf:

Die Stadt Rothenfels wird im Prognosezeitraum etwa 30 Einwohner verlieren. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 1,79 EW je WE (Herleitung erfolgt im nachfolgenden Absatz) entspricht das einem negativen Wachstumsbedarf von etwa -17 WE.

Auflockerungsbedarf:

Ebenfalls zu berücksichtigen ist der sogenannte Auflockerungsbedarf, aus dem sich trotz einer stagnierenden oder negativen Bevölkerungsentwicklung dennoch ein Wohnflächenbedarf ergeben kann. Ursächlich ist in der Regel die verringerte Belegungsdichte der bestehenden (aber nicht am Wohnungsmarkt verfügbaren) Wohneinheiten im Rahmen einer zunehmenden Singularisierung der Haushalte, die oftmals mit einer demographisch alternden Bevölkerung gleichzusetzen ist. Die Belegungsdichte der einzelnen Wohneinheiten bzw. die Haushaltgröße wird nur durch den zehnjährig stattfindenden, deutschlandweiten Zensus regelmäßig erhoben. Da dieser aufgrund der Corona-Pandemie zuletzt verschoben wurde, liegen die letzten diesbezüglichen Daten aus dem Jahr 2011 vor. Behelfsmäßig wird anhand der fortlaufend verfügbaren Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik die Bezugsgröße der Einwohner (fortan: EW) je Wohneinheit (fortan: WE) für das Gemeindegebiet errechnet. Die Ergebnisse werden zur Überprüfung anschließend in Bezug zu den Daten des Zensus 2011 gesetzt.

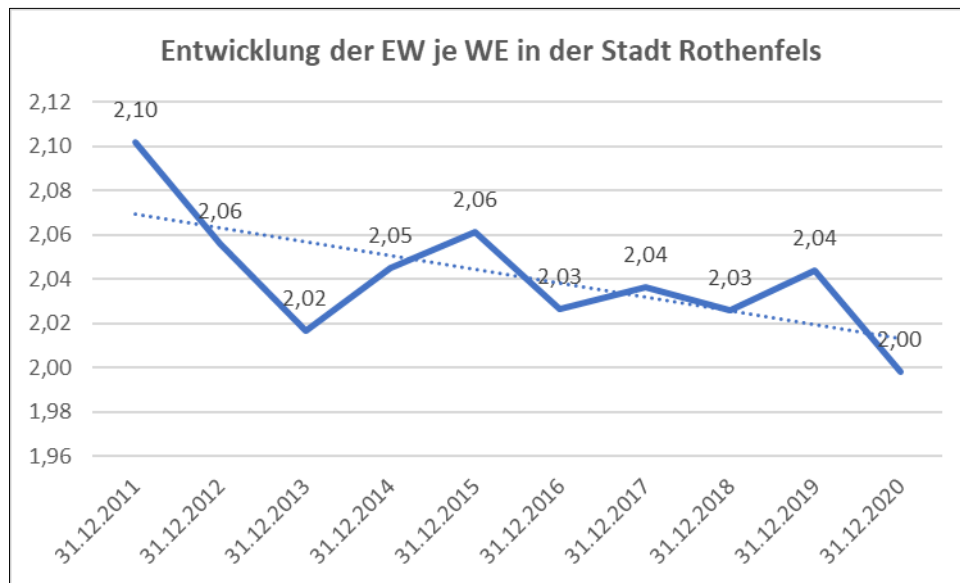


Abb. 4: Entwicklung der EW je WE in der Gemeinde Birkenfeld

Wie aus Abbildung 4 hervorgeht, nahmen die EW je WE in der Stadt Rothenfels während der letzten zehn Jahre kontinuierlich ab. Hochgerechnet beträgt die Abnahme etwa 0,11 EW je WE, das entspricht etwa 5% während des gesamten Betrachtungszeitraumes oder 0,5% pro Jahr. Mangelns verfügbarer Prognosedaten und unter Berücksichtigung der kleinräumigen demographischen Rahmenbedingungen, wird davon ausgegangen, dass es zu einer weiteren Abnahme der Belegungsdichte der Wohneinheiten kommen wird. Ausschlaggebend ist v. a. die stark ausgeprägte Altersgruppe der 50- bis 65-Jährigen in Rothenfels, welche in absehbarer Zeit ins Rentenalter eintreten wird (siehe Abb. 2). Um den sich in Zukunft verstärkenden Prozess der demographischen Alterung genauer darzustellen, wurde zusätzlich die Entwicklung und Prognose des Altenquotienten der Stadt Rothenfels betrachtet. Der Altenquotient ist eine demographische Kenngröße, welche die nicht mehr erwerbstätigen Altersgruppen einer Bevölkerung mit den noch erwerbstätigen Altersgruppen in Relation setzt.

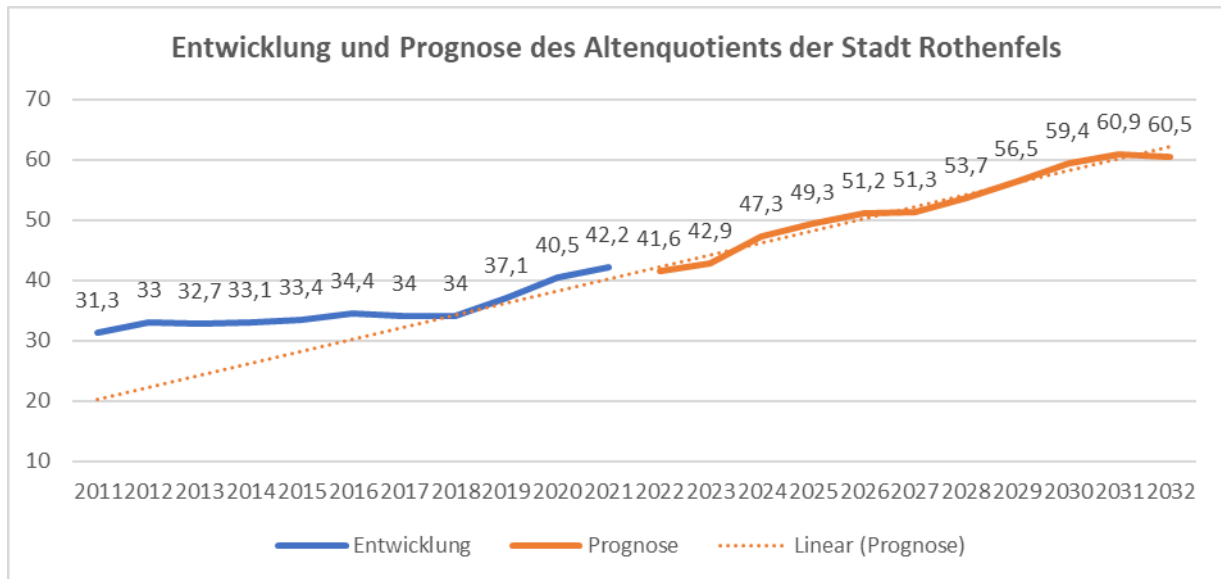


Abb. 5: Entwicklung und Prognose des Altenquotients der Stadt Rothenfels

Wie aus Abbildung 5 hervorgeht, nahm etwa um das Jahr 2018 herum eine Entwicklung ihren Lauf, die zu einem (fast linear) zunehmenden Altenquotient in der Stadt Rothenfels führte. Die Trendlinie wird sich laut Prognose fortsetzen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass sich die Abnahme der EW je WE in Zukunft verstärkt und diese hochgerechnet auf die nächsten zehn Jahre etwa -0,2 EW je WE beträgt.

Die berechnete Belegungsdichte beträgt heute 1,99 EW je WE und in 10 Jahren 1,79 EW je WE. Bezogen auf die 1.000 EW der Stadt Rothenfels ergibt sich daraus ein Auflockerungsbedarf von etwa 56 WE.

Hinweis: Es ist anzumerken, dass auch während der letzte zehn Jahre ein etwa halb so großer Auflockerungsbedarf vorhanden war, aber nur sehr partiell durch die Schaffung neuer Bauplätze gedeckt wurde. Es ist davon auszugehen, dass hier ein gewisser Überhang besteht und es in der Folge auch zu Wegzügen, insbesondere junger Familien, aus der Stadt kam.

Laut der Zensusdaten betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Rothenfels im Jahr 2011 2,35 Einwohner. Gemäß der Genesis-online-Datenbank ergibt sich für das entsprechende Jahr eine Relation von 2,10 EW je WE. Die Abweichung der beiden Bezugsgrößen beträgt damit 0,25 (0,25 = 10,64% von 2,35) und ist als geringfügig anzusehen. Neben möglichen statistischen Ungenauigkeiten bei der Hochrechnung der Ergebnisse der Befragungen im Rahmen des Zensus ist diese Diskrepanz auch auf den Anteil von 7,50% leerstehenden Wohnungen laut Zensus zurückzuführen, welche im Rahmen der Genesis-Daten nicht erfasst bzw. berücksichtigt werden. Die Behelfsgröße der EW je WE ist als annähernd exakt anzusehen (unerklärte Abweichung von nur 3,14% liegt im statistischen Rahmen).

Reservebedarf:

Ferner sind für etwa 1% des Einwohnerstandes Reserveflächen vorzuhalten, um auf die Bodenpreise regulierend zu wirken, Bauwilligen Alternativbauflächen anbieten zu können, unvorhersehbaren Entwicklungen vorzubeugen und für die Zeit nach dem Prognosezeitraum als Brücke zu dienen. Der berechnete Reservebedarf beträgt bezogen auf die 1.000 EW der Gemeinde Birkenfeld und unter Berücksichtigung der zukünftigen Belegungsdichte von 1,79 EW je WE etwa 6 WE.

Bilanz Bedarfsseite:

-17 WE Wachstumsbedarf
+56 WE Auflockerungsbedarf
+6 WE Reservebedarf

→ 45 WE für 81 EW

Hinweis: Die Bilanz der Bedarfsseite bezieht sich auf die ermittelte zukünftige Belegungsdichte von 1,79 EW je WE.

2.3.2 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Die Stadt Rothenfels ist in der Innenentwicklung gut aufgestellt und kann auf eine erfolgreiche Historie der Stadterneuerung zurückschauen. Um die Altstadt zu revitalisieren, wurden im Anschluss an die Errichtung der Ortsumfahrung mitsamt Hochwasserfreilegung gegen Ende der 1990er-Jahre zahlreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die wesentlich zur heutigen Attraktivität der historischen und unter Ensemble-schutz stehenden Altstadt beigetragen haben. In diesem Rahmen entstanden entlang der neuen Ortsumgehung beispielsweise auch Quartiersparkplätze, Spielplätze, Grünanlagen und ein neuer Stadtplatz, welchen heute der städtische Maibaum ziert. Als flankierende Maßnahmen wurde auch die Burggasse und die Obere Gasse sowie die Verbindungen zwischen Hauptstraße und Oberer Gasse (Treppenanlagen) neugestaltet und eine Aufwertung des öffentlichen Raumes bewirkt. Nach einer mehrjährigen Pause, welche der Ort brauchte, um sich von den enormen finanziellen Anstrengungen zu erholen, wurde vergangenes Jahr der Platzbereich vor der Brauerei Bayer, der gleichzeitig den Zugang zur Burg Rothenfels darstellt, neugestaltet und der Aufstieg zur Burg mit einer Beleuchtung ausgestattet. Zurzeit ist in der Altstadt noch die Rathaussanierung im Gang. In dem historischen Gebäude sind neben dem Ratssaal und einem Bürgermeisterbüro im Erdgeschoss Räumlichkeiten für Feiern und in den Obergeschossen Räume für Vereine. Das Gebäude stellt damit ein Herzstück des städtischen Lebens des Ortes dar.

Die Innenentwicklungsbemühungen der Stadt Rothenfels bündeln sich zwar verstärkt in der Altstadt des Hauptortes sind aber nicht allein auf diesen beschränkt. So geht im Ortsteil Bergrothenfels die Planung des Umbaus des ehemaligen Raiffeisenbankgebäudes zu einer Kindertagesstätte zeitnah in die Umsetzung. Hierdurch kann die soziale Infrastruktur des Ortes bedarfsgerecht ausgebaut werden. Gleichzeitig wird ein Leerstand im Innenort einer neuen Nutzung zugeführt. Während die Stadt Rothenfels bereits seit längerem kontinuierlich an der Innenentwicklung arbeitet, erfolgten Baugebietsausweisungen im Außenbereich nur sehr geringfügig. Das zuletzt ausgewiesene Baugebiet am Halleberg schaffte nur fünf Bauplätze, die binnen kürzester Zeit bebaut waren.

Im Folgenden sollen die vier typischen Innenentwicklungspotenziale der Baulücken, der Leerstände sowie der Nachverdichtungs- und Brachflächen bezogen auf das Stadtgebiet betrachtet und die für deren Aktivierung laufenden gemeindlichen Bemühungen dargelegt werden.

Baulücken:

In der Stadt Rothenfels gibt es derzeit etwa 20 erschlossene, aber bisher nicht bebaute Baugrundstücke, welche sich im privaten Streubesitz befinden. Um diese zu aktivieren, führt die Stadt regelmäßige Eigentümerbefragungen zur Verkaufs- oder Bebauungsbereitschaft durch, jedoch mit nur mäßigem Erfolg. Die vorhandenen Baulücken wurden auch in einem Baulückenkataster mit den wesentlichen Strukturdaten erfasst und für Bauwillige, Investoren, Makler u. ä. transparent gemacht. Zusätzlich gibt es eine kommunale Plattform für Baulücken und Leerstände, welche durch die Eigentümer zum Verkauf angeboten werden. Derzeit wird hier ein einziges Grundstück geführt.

Für die Prognoseberechnung wird angenommen, dass die vorhandenen Baulücken in vermehrter Ortsrandlage und unter Berücksichtigung der dörflichen Baustruktur mehrheitlich mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Je Baulücke wird eine WE (Hauptnutzung) mit je 3 EW je WE und 0,5 WE (Einliegerwohnungen) mit je 2 EW je WE veranschlagt. Es wird von der in Betracht der Erfahrungswerte optimistischen Annahme ausgegangen, dass innerhalb der nächsten 10 Jahre etwa 20% der Baulücken bebaut werden.

$$20 \text{ Baulücken} * 1,0 \text{ WE} * 3 \text{ EW je WE} * 20\% = \underline{4 \text{ WE für 12 EW}}$$

$$20 \text{ Baulücken} * 0,5 \text{ WE} * 2 \text{ EW je WE} * 20\% = \underline{2 \text{ WE für 4 EW}}$$

Leerstände:

Eine aktuelle Leerstandserhebung für die Stadt Rothenfels liegt nicht vor. Auf der erwähnten kommunalen Plattform für Baulücken und Leerstände wird derzeit keine Immobilie zum Kauf angeboten. Im Rahmen des Zensus 2011 wurde erfasst, dass 7,50% der Wohnungen in Rothenfels leerstehen. In diesem Rahmen ist darauf hinzuweisen,

dass die Wohnungen bzw. Wohneinheiten nicht mit ganzen Wohngebäuden gleichzusetzen sind. Steht im Altort beispielsweise ein größeres Gebäude leer, kann es sich schnell um mehrere leerstehende Wohneinheiten handeln, welche die Prozentzahl in die Höhe treiben. Da es seit dem Zensus eine sehr aktive Bauphase gab, aber nur wenige neue Bauplätze geschaffen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Leerstände in der Stadt zwischenzeitlich reduziert haben. Eine merkliche oder im Straßenbild wahrnehmbare Leerstandsproblematik ist nicht festzustellen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine sogenannte Fluktuationsreserve von etwa 3% Leerständen für den Wohnungsmarkt gesund und erforderlich ist. Hierdurch werden u. a. Umzüge und Veränderungen im Ortsgebiet ermöglicht. Die vorhandenen Leerstände können leider auch oft nur schwer aktiviert werden, da diese erfahrungsgemäß meist nicht ohne Grund leerstehen. Oft sind starke bauliche Mängel oder aber schwierige Besitzstrukturen mit größeren Erbengemeinschaften vorzufinden. Für die Prognoseberechnung wird auf der sicheren Seite davon ausgegangen, dass im Prognosezeitraum 1% bestehender Wohnungsleerstand aktiviert werden kann und die Leerstände dann auf geringem Niveau (etwa 3%) konstant bleiben. Bezogen auf die 501 bestehenden Wohnungen entspricht die Wiedernutzung von 1% Leerstand unter Berücksichtigung der zukünftigen durchschnittlichen Belegungsdichte von 1,79 EW je WE etwa 5 WE für etwa 9 EW.

Brach- und Nachverdichtungsflächen:

In der örtlichen Siedlungsstruktur sind keine nennenswerten Nachverdichtungspotentiale in Form von geringfügig bebauten Grundstücken vorhanden. Im Falle von Nachverdichtungsflächen kommt ohnehin erschwerend hinzu, dass bspw. im Falle des typischen Bauens in der zweiten Reihe für die Grundstückseigentümer meist keine fremden Bauherren in Betracht kommen. Denkbar ist meist nur eine zusätzliche Bebauung durch enge Familienangehörige, zumindest insofern das nachzuverdichtende Grundstück noch von den Eigentümern bewohnt wird. Ebenso sind keine Brachflächen in der Stadt vorhanden, welche für den Wohnungsbau genutzt werden könnten. In der Prognoseberechnung können daher keine WE durch die Nachverdichtung bestehender Grundstücke oder die Neunutzung von Brachflächen berücksichtigt werden.

Bilanz Innenentwicklung:

6 WE für 16 EW Baulücken

5 WE für 9 EW Leerstände

~~xxx WE für xx EW — Brach- und Nachverdichtungsflächen~~

→ 11 WE für 25 EW

2.3.3 Bedarfsbilanz und qualitative Betrachtung

Anhand der Prognoseberechnung lässt sich ein Bedarfsüberhang ermitteln, welcher voraussichtlich nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

Bilanz Bedarfsüberhang:

Bedarfsseite 45 WE für 81 EW

Innenentwicklung 11 WE für 25 EW

Es ergibt sich ein Bedarfsüberhang von Wohnraum für 56 EW.

Während sich die Stadt auch weiterhin nachhaltig um die Innenentwicklung bemühen möchte, kommt sie zu dem Schluss, dass auch bei erfolgreicher Fortführung der laufenden Innenentwicklungsmaßnahmen kurzfristig eine maßvolle Siedlungsarrondierung erforderlich ist, um den vorhandenen Bedarfsüberhang abzudecken und einer weiteren Abwanderung von v. a. jungen Bevölkerungsschichten vorzubeugen.

Baugebiet „Westlich des Schlangenbrunn“:

An dieser Stelle soll die geplante Baugebietsausweisung „Westlich des Schlangenbrunn“ betrachtet und in Bezug zu dem ermittelten Bedarfsüberhang gestellt werden.

Es werden etwa 20 Bauplätze mittlerer Größe entstehen, welche voraussichtlich mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Je Bauplatz wird eine WE (Hauptnutzung) mit je 3 EW je WE und 0,5 WE (Einliegerwohnungen) mit je 2 EW je WE veranschlagt.

20 Bauplätze * 1,0 WE * 3 EW je WE = 20 WE für 60 EW

20 Bauplätze * 0,5 WE * 2 EW je WE = 10 WE für 20 EW

Es wird ein größerer Bauplatz entstehen auf dem voraussichtlich ein Reihenhauses oder ein Mehrfamilienhaus entstehen wird. Es werden pauschal 12 EW veranschlagt.

Es werden zudem vier kleinere Bauplätze entstehen, welche durch Tiny Häuser bebaut werden. Aufgrund der kleinen Größe der Wohneinheiten wird von nur 2 EW je WE ausgegangen.

4 Bauplätze * 2 EW je WE = 4 WE für 8 EW

Durch den Bebauungsplan wird voraussichtlich Wohnraum für in Summe etwa 100 EW entstehen.

Unter Berücksichtigung des errechneten Bedarfsüberhangs an Wohnraum für 56 EW kommt es in der quantitativen Bedarfsanalyse zu einem Überhang von Wohnraum für 44 EW. Das entstehende Bauplätzepotential übersteigt den statistisch errechneten Eigenbedarf der Stadt Rothenfels.

Qualitative Betrachtung:

Allein anhand quantitativer Daten und Prognosen kann ein Wohnbedarf nicht hinreichend genug bestimmt werden. Es ist immer auch eine qualitative Betrachtung des örtlichen und regionalen Kontexts erforderlich, um die Berechnungsergebnisse richtig einordnen zu können. Zudem handelt es sich um eine überschlägige Prognose und nicht um eine exakte Vorhersage.

Im Rahmen der Bedarfsbilanzierung konnte für die Stadt Rothenfels wie bereits ausgeführt durchaus ein Bedarf nach neuem Wohnbauland hergeleitet werden. Der durch den Bebauungsplan geschaffene Umfang an Bauplätzen übersteigt aber den ermittelten Bedarf. Aus kosten- und erschließungstechnischen Gründen musste eine zunächst im Raum stehende Entwicklung des Plangebiets in zwei Bauabschnitten wieder verworfen werden. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage mit Sackgassener-schließung wird eine größere Wendeanlage (dreiaxsiges Müllfahrzeug) erforderlich, auch bei nur einem Bauabschnitt. Bei dem Ausbau des zweiten Abschnitts käme es damit zu einer Doppelbelastung für die Kommune, da wieder eine Wendeanlage erforderlich werden würde. Ebenso gäbe es Probleme bei der Umlegung der Kosten für das Regenrückhaltebecken, das von Anfang an bereits auf beide Bauabschnitte ausgelegt werden müsste. Gerade für ländliche Kommunen mit eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten stellen die genannten Kostenfaktoren durchaus abwägungsrelevante Belange dar.

Zudem möchte die Stadt Rothenfels ihre Bevölkerungszahlen gerne entgegen der Prognose stabil halten und die jüngsten (zuvor ebenfalls nicht prognostizierten) Wachstumstendenzen fortführen, indem Sie durch vermehrte Zuzüge an der positiven Entwicklung der Region teilnimmt. Hierfür spricht auch die gute verkehrliche Lage der Stadt Rothenfels entlang der St2315 sowie das attraktive und naturnahe Wohnumfeld. Berufspendler können in den Rothenfelser Ortsteilen ein verhältnismäßig erschwingliches Eigenheim beziehen und die Arbeitsplatzschwerpunkte des Landkreises (Stadt Lohr und Marktheidenfeld) dennoch in wenigen Minuten erreichen. Aufgrund aktueller Entwicklungen, wie bspw. die jüngste Gewerbegebietsausweisung in Altfeld, ist davon auszugehen, dass der positive Entwicklungstrend im Marktheidenfelder Umland auch in Zukunft fortbestehen wird. Durch die angestrebte Stabilisierung des Einwohnerstandes und eventuell auch durch die Fortführung eines moderaten Wachstums könnte in Zukunft eine ausreichende Auslastung der technischen und sozialen Infrastruktur der Kommune gesichert werden. Ebenso könnte der eingangs skizzierten demographischen Alterung der Einwohnerschaft ein Stück weit entgegengewirkt werden, zumal es meist junge Familien sind, welche die Bauplätze an den Ortsrändern beziehen. Im Rahmen der Bedarfsprognose wäre in diesem Fall der negative Wachstumsbedarf nicht zu berücksichtigen, im Gegenteil, im Falle der Fortsetzung des leichten Wachstums käme es schnell zu einer positiven Gesamtbilanz. Es ist in diesem Zusammenhang darauf zu verweisen, dass die den Berechnungen zugrundeliegenden Genesis-Daten sich mehrheitlich auf die organische Bevölkerungsentwicklung be-

ziehen und Wanderungsbewegungen nur sehr nachgeordnet Berücksichtigung finden.

In der Gesamtschau ist die vorgesehene Baugebietsausweisung als angemessen und bedarfsgerecht zu betrachten. Auch vor dem Hintergrund, dass die Stadt Rothenfels bereits seit längerem aus eigenen Stücken auf eine nennenswerte Außenentwicklung verzichtet hat. Der in dieser Zeit bestehende Bedarfsüberhang ist ebenfalls in der planerischen Abwägung miteinzustellen, wenngleich er in der Prognoseberechnung nicht quantifiziert wurde. Wesentliche flächenmäßige Entwicklungspotentiale bestehen aufgrund der kleinräumigen örtlichen Rahmenbedingungen (Ü-Gebiet Main, Steilhang, Hochleitung, LSG usw.) zudem nicht mehr. Es ist zum heutigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass die Stadt Rothenfels nach Erschließung des neuen Baugebiets flächenmäßig ihre maximale Ausdehnung erreicht hat.

Es wird aus Sicht der Planer in der Gesamtschau kein schädlicher Überhang auf der Angebotsseite entstehen und die Nachfrage für die Innenentwicklung ist weiterhin vorhanden bzw. im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Parallel zu der Baugebietsausweisung ist die Stadt Rothenfels weiterhin aktiv um die Innenentwicklung bemüht. So wurde erst kürzlich beschlossen, die erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Städtebauförderung fortzuführen, im Altort ein neues Sanierungsgebiet auszuweisen und für den Gesamtort ein ISEK zu erstellen. Kurz- und mittelfristig besteht damit eine gute Grundlage, um auch weiterhin gezielte Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der bereits erschlossenen Siedlungsbereiche durchzuführen.

2.4 Verfahrensverlauf

Das Architekturbüro bma, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels erhielt den Auftrag die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen.

Mit der Erstellung der begleitenden Grünplanung mit Umweltbericht und saP (speziellen artenschutzfachlichen Prüfung) wurde das Büro MaierLandplan, Bürgermeister-Fröber-Weg 4, 97892 Kreuzwertheim, beauftragt.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss, Verfahren nach § 13b BauGB	16.02.2022
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	19.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	26.04.2022 – 25.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	26.04.2022 – 25.05.2022
Bekanntmachung förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx

Förmliche Beteiligung der Behörden	xxx
Satzungsbeschluss	xxx

Am 25.07.2022 fand ein zusätzlicher informeller Abstimmungstermin mit dem Landratsamt Main-Spessart und der Höheren Landesplanungsbehörde bezüglich des landesplanerischen Bedarfsnachweises statt, der auf dieser Grundlage fortgeschrieben wurde.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Lage im Gemeindegebiet

Die Stadt Rothenfels besteht aus dem im engen Kerbsohlental des Mains gelegenen, weitgehend historischen Hauptort Rothenfels und dem direkt westlich an den historischen Burgkomplex der Burg Rothenfels anschließenden Ortsteil Bergrothenfels auf der steil aus dem Maintal ansteigenden Hochebene des Spessarts.

Der Vorhabenbereich des Bebauungsplans liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Bergrothenfels südwestlich der Siedlungsstraße „Zum Schlangenbrunn“ an einer nach Südwest ansteigenden Anhöhe am Rande des Spessarts.

Die im Norden an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereiche werden durch eine typisch ländliche Einfamilienhausbebauung geprägt. Zusätzlich grenzt im Nordosten ein landwirtschaftlicher Betrieb (Zum Schlangenbrunn 36) mit dahinterliegenden Weideflächen an das Plangebiet an. Im Westen, Süden und Osten des Plangebiets befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Mähwiesen.

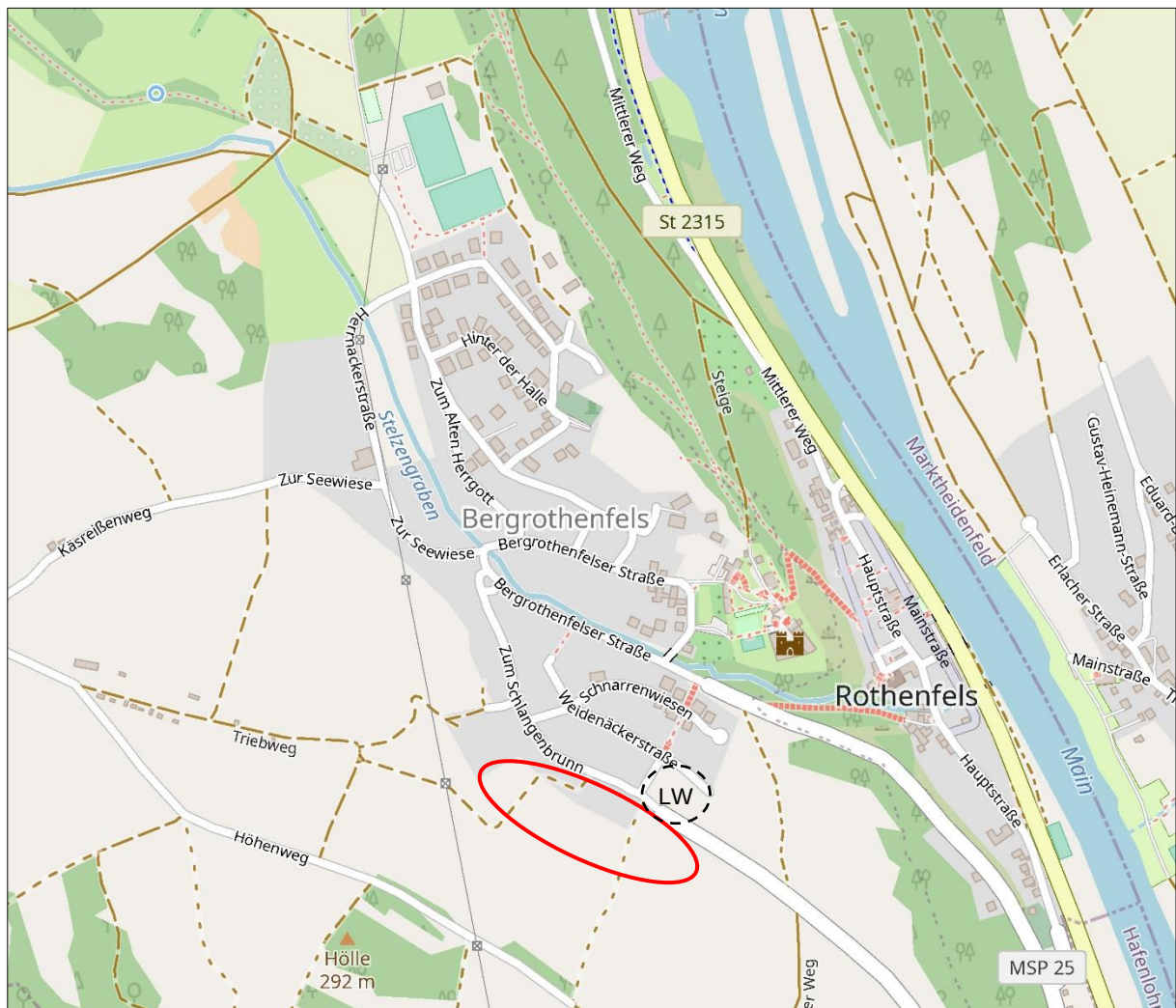


Abb. 4: Lageplan openstreetmap.org (nachbearbeitet)

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich des Schlangenbrunn“ umfasst die Flurstücke Nr. 1974/2, 2501, 2502/1, 2503/1 und 2521/2.

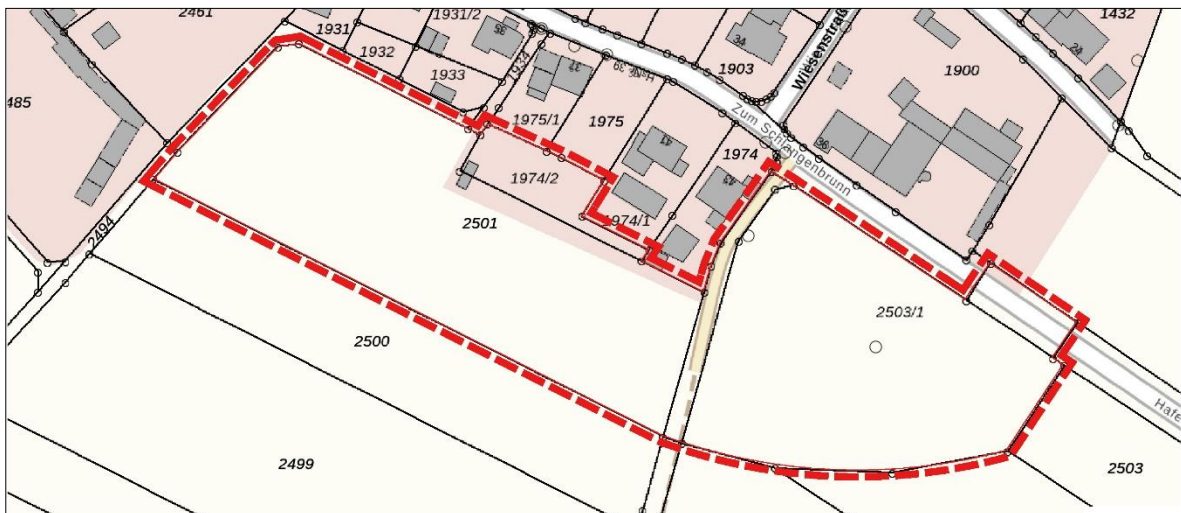


Abb. 5: Auszug Bayernatlas ALKIS-Flurkarte (nachbearbeitet)

Im Zuge des für die Planrealisierung erforderlichen Flächenkaufs der Stadt Rothenfels wurden bereits neue Flurstücke gebildet.

3.3 Topographie

Das natürliche Gelände fällt, von der Erhebung „Hölle“ (291 NHN) im Südwesten des Plangebiets, in Richtung Nordosten zum Siedlungsbereich „Zum Schlangenbrunn“ hin ab. Das Gefälle beträgt im Plangebiet etwa 12%. Das Gefälle gestaltet sich kontinuierlich und weist nur kleinere Abweichungen auf.

Infolge von (in zunehmender Häufigkeit auftretenden) Starkregenereignissen kann es zu einem verstärktem Oberflächenabfluss kommen. Es wird daher empfohlen, geeignete Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen an baulichen Anlagen zu planen und umzusetzen.

3.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über eine Abzweigung von der bestehenden Siedlungsstraße „Zum Schlangenbrunn“ erschlossen. Über die hier beginnende Ortsverbindungsstraße „Hafenlohrer Weg“ besteht eine direkte Anbindung zur Nachbargemeinde Hafenlohr.

Die nahe der Ortsmitte gelegene Bushaltestelle ist ca. 350 m vom Plangebiet entfernt. Sie wird von der Busverbindung Lohr-Marktheidenfeld (630) angefahren.

3.5 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich wird im östlichen Teil als Mähwiese und im westlichen Teil als Eselweide genutzt und verfügt nur über wenige baulichen Anlagen. Eine Ausnahme bildet eine kleine Holzlagerstätte mit entsprechenden Vorrichtungen sowie ein Weideunterstand. Eine Zuwegung durchquert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung, diese ist im Anfangsbereich asphaltiert und im weiteren Verlauf zunächst geschottert. Hinter der Holzlagerstelle handelt es sich dann nur noch um einen Wiesenweg. Entlang

der im Nord-Osten an das Plangebiet angrenzenden Ortsstraße befindet sich auf der Hangseite ein Entwässerungsgraben. Im Osten des Plangebiets findet sich eine Reihe freistehender Obstbäume.



Abb. 6: Luftbild Bayernatlas (nachbearbeitet)

3.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Stadt Rothenfels befindet sich im Naturpark Spessart. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag aufgrund der notwendigen Zuwegung und dem geplanten Regenrückhaltebecken im östlichen Teil des Plangebiets zum Teil im Landschaftsschutzgebiet des Naturparks. Dieser Bereich überschneidet sich großflächig mit der kartierten Biotopfläche Nr. 6123-1019-001 „Extensivwiese südlich von Bergrothenfels“. Ein Antrag zur Verlagerung der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets wurde verfahrensparell eingereicht. Der formelle Kreistagsbeschluss wurde am 03.11.2022 im Kreisamtsblatt bekanntgegeben. Die Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebiets ist damit zum nachfolgenden Tag in Kraft getreten. Teile des Plangebiets sind als gesetzlich geschütztes Grünland nach §30 BNatSchG zu bewerten. Für die Planrealisierung ist demnach eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Genauere Angaben sind dem beiliegenden Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zu entnehmen.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten oder Kampfmitteln im Plangebiet liegen nicht vor. Eine gesonderte Voruntersuchung ist nicht erfolgt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind Erkundungen und ggf. Sanierungen mit dem Landratsamt Main Spessart (Sachgebiet Wasserrecht/Bodenschutz) abzustimmen.

3.8 Untergrundbeschaffenheit

Genauere Angaben zur Untergrundbeschaffenheit finden sich in dem beiliegenden geotechnischen Bericht. Der Untergrund weist nur eine geringe Versickerungsfähigkeit auf. Da aufgrund von örtlichen Erfahrungswerten flächendeckend mit dem Auftreten von Quell- bzw. Schichtenwasser gerechnet werden muss, wird für alle baulichen Anlagen eine geeignete Bauweise (zum Beispiel: wasserdichte Wannen) dringend empfohlen.

4. Städtebauliche Konzeption und Ziele der Planung

4.1 Ziele der Planung

Der Bebauungsplan soll die Rahmenbedingungen für die Erschließung neuer Wohnbauflächen schaffen und die städtebauliche Entwicklung langfristig sichern. Dabei gilt es, insbesondere den Bedürfnissen junger Familien Rechnung zu tragen und ein attraktives Wohnumfeld herzustellen. Zudem soll sich die neue Bebauung in den städtebaulichen Kontext des Stadtteils Bergrothenfels einfügen und der sensiblen Lage am Ortsrand Rechnung tragen. Die gewonnenen Baulandressourcen sollen möglichst gut nutzbar sein und damit auch der Zielsetzung des Flächensparens gerecht werden.

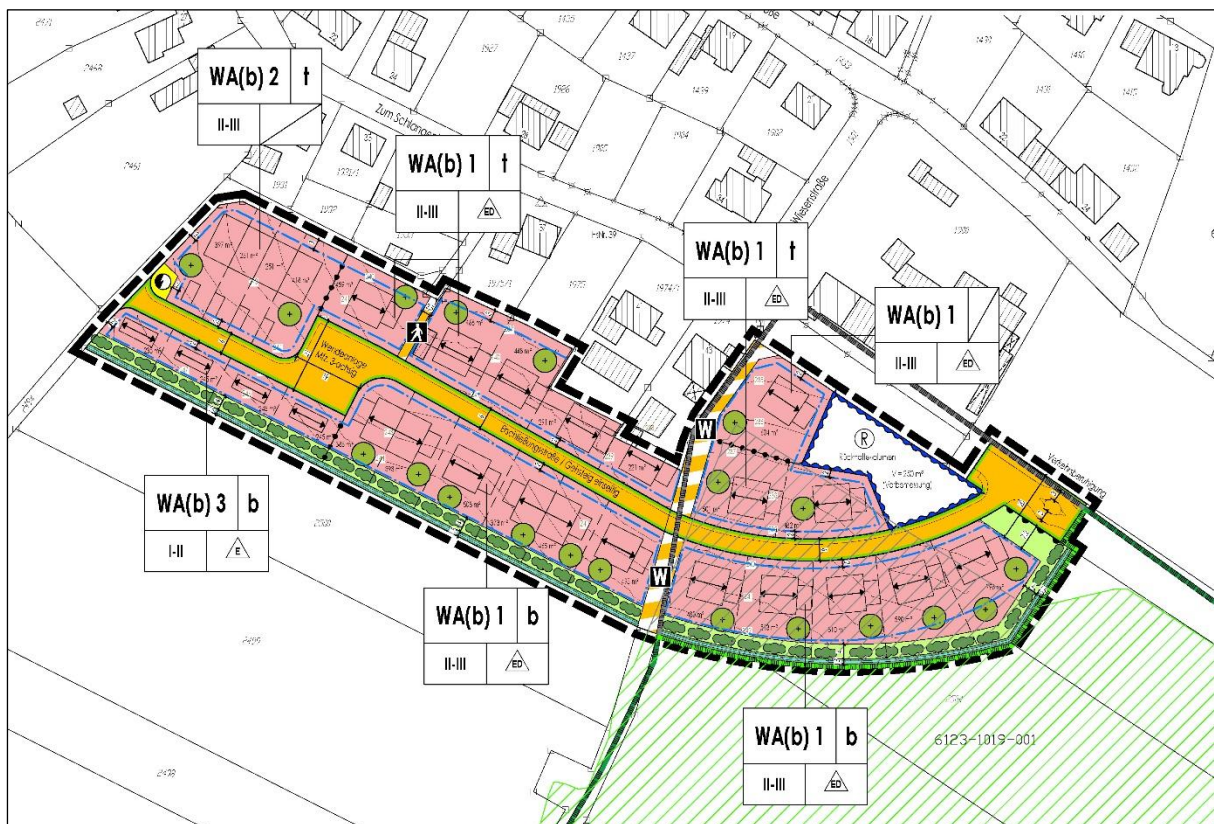


Abb. 7: Planzeichnung Bebauungsplan „Westlich des Schlangenbrunn“

4.2 Städtebauliche Konzeption

Das Baugebiet fügt sich durch einen neuen, hangparallelen Erschließungsschich organisch an das bestehende Siedlungsgefüge an und wird durch eine überwiegend lockere Bebauung in offener Bauweise geprägt. Die geplante Parzellierung sichert in weiten Teilen des Plangebiets eine kleinteilige, auf den individuellen Wohnungsbau abgestimmte, Bau- und Grundstücksstruktur. Die Baugrundstücke werden zudem nur an verschiedene Bauherren veräußert, so ist gesichert, dass kein Bauherr mehrere aneinandergrenzende Grundstücke erwirbt und es so zu größeren, langgestreckten Bauten kommt. Einen Sonderfall stellt die Baugebietsteilfläche WA(b) 2 dar, auf welche im nachfolgenden gesondert eingegangen wird. Insgesamt werden drei verschiedene Baugebietsteilflächen mit unterschiedlicher baulicher Typologie ausgewiesen, wenngleich es insbesondere im Falle der Baugebietsteilflächen WA(b) 1-2 potenziell zu Überschneidungen bei den baulichen Gestaltungsmöglichkeiten kommt.

Hinweis: Im Folgenden sind die Hausformen nach BauNVO (Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen) nicht mit den alltagssprachlichen Begriffen der Ein- und Mehrfamilienhäuser zu verwechseln. Sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Häuser einer Hausgruppe können jeweils nur eine oder aber mehrere Wohneinheiten aufweisen und damit als Ein- oder Mehrfamilienhaus gelten.

Die Baugebietsteilfläche WA(b) 1 stellt die flächenmäßig größte Baugebietsteilfläche dar und dominiert damit das Erscheinungsbild des neuen Wohngebiets. Es sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser mit zwei bis drei Vollgeschossen zulässig. Von der Festsetzung einer einheitlichen Geschossigkeit wird an dieser Stelle abgesehen, um für die Bauherren verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten, auch unter Berücksichtigung finanzieller Faktoren, offen zu lassen. Das Bauvolumen kann somit an den eigenen Bedarf und individuelle Gestaltungswünsche angepasst werden. Zudem bringt ein Mindestmaß an Heterogenität gegebenenfalls ein wenig Spiel in das Erscheinungsbild des Baugebiets. Hierdurch muss das Ortsbild nicht zwingend gestört werden.

Die Baugebietsteilfläche WA(b) 2 entspricht weitestgehend den Festsetzungen der Baugebietsteilfläche WA(b) 1 und führt diese fort. Neben den Einzel- und Doppelhäusern sind hier aber auch Hausgruppen möglich. Ebenso ermöglicht die größere Grundstückstiefe an dieser Stelle beispielsweise auch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Eigentums- oder Mietwohnungen. Aufgrund der Lage und Beschaffenheit der Baugebietsteilfläche ist grundsätzlich auch eine Bebauung mit größerer Gebäudelänge denkbar. Der Wunsch nach einem offenen Charakter des Wohngebiets wird durch die punktuelle Abweichung am Abschluss des Baugebiets nicht konterkariert. Zumindest dann nicht, wenn ein gewisses Augenmerk auf der baulichen Gestaltung und Anordnung der Bebauung liegt.

Die Baugebietsteilfläche WA(b) 3 ist die flächenmäßig kleinste Baugebietsteilfläche und bietet mit dem Tiny-House eine besondere bauliche Typologie an. In der Vergangenheit wurde diesbezüglich bereits Anfragen an die Bauverwaltung gerichtet. Ent-

sprechende Angebote sind im Stadtgebiet bislang aber nicht vorhanden. Hierdurch können auch kleinere sowie kosten- und flächensparende Bauten errichtet werden. Die Tiny-Häuser weisen eine leicht exponierte Lage auf der Hangseite des Baugebiets auf, mit guter Aussicht über den Ort.

Insgesamt soll ein möglichst ausdifferenziertes Wohnungsangebot entstehen, gerne auch abseits des klassischen freistehenden Einfamilienhauses. Die entsprechenden Möglichkeiten und Rahmenbedingungen werden durch die getroffenen Festsetzungen grundsätzlich geschaffen. In der planerischen Abwägung muss aber auch die Realität am Bauplatz- und Immobilienmarkt berücksichtigt werden. Die freistehenden Einfamilienhäuser werden in der Region faktisch am meisten nachgefragt, so dass diese in der städtebaulichen Konzeption ebenfalls zu berücksichtigen sind, wenngleich die Flächenausnutzung in diesem Fall etwas schlechter ausfällt. Während die vier Tiny-House-Grundstücke sehr klein zugeschnitten sind, werden bei den Grundstücken für die Einzel- und Doppelhäuser überwiegend mittelgroße Zuschnitte gewählt. Man möchte zwar möglichst flächensparend vorgehen, aber in der ländlichen Lage werden zu kleine Grundstücke erfahrungsgemäß oft nur bedingt nachgefragt. Zudem gibt es bereits die erwähnten Tiny-House-Grundstücke als entsprechendes Alternativangebot. Die gewählten Grundstücksgrößen sind als ortsüblich und angemessen zu bewerten. Für die Baugebietsteilfläche WA(b) 2 kommen grundsätzlich verschiedene Bau- und Grundstücksformate in Frage. Die Möglichkeiten werden hier bewusst offengelassen. Die Stadt Rothenfels möchte mit einem Bauträger ein Konzept für die Baugebietsteilfläche entwickeln, das bspw. durch Reihen- oder Mehrfamilienhäuser, dem Ziel der Ausdifferenzierung des Wohnraumangebots zuträglich ist.

Die drei gewählten baulichen Typologien der Baugebietsteilflächen WA(b) 1-3 verschränken sich zum Abschluss des Baugebiets um die Wendeanlage herum und bilden aufgrund des Visurbruchs eine städtebaulich interessante Situation.

Hinsichtlich der Baugestaltung soll im Stadtteil Bergrothenfels auch weiterhin das Satteldach die Hauptdeterminante in der Dachlandschaft darstellen. Es sollen aber auch modernere Gestaltungselemente, wie bspw. Flachdachanbauten, ermöglicht werden. Für die Hauptgebäude der Baugebietsteilflächen WA(b) 1-2 werden die beiden Haustypen „klassisches Satteldach“ und „Stadtvilla“ definiert, die den Bauherren einen gewissen gestalterischen Spielraum aufzeigen, aber immer noch mit den städtebaulichen Zielen vereinbar sind und die hinsichtlich der räumlichen Wirkung ihrer Kubatur miteinander vergleichbar sind. Der Haustyp „Tiny House“ auf der Baugebietsteilfläche WA(b) 3 bildet eine eigene Typologie.

Durch eine Randeingrünung wird im Süden und Süd-Osten ein sanfter Übergang des Siedlungsbereichs zur offenen Landschaft geschaffen. Pflanzgebote und Vorgaben zur Freiflächengestaltung sichern auch eine Durchgrünung im Inneren des Plangebiets.

5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Eingangs erläuterten Bedarfs nach neuen Wohnungsbauflächen werden die neuen Baugebietsflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig, da das Wohnen im Mittelpunkt stehen soll und die entsprechenden Nutzungen an dieser Stelle nicht erwünscht sind. So kann auch einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Plangebiet entgegengewirkt werden, welches nachteilige Auswirkungen auf die bestehende und geplante Bebauung hätte. Insbesondere durch Tankstellen würde auch der angestrebte Gebietscharakter eines attraktiven Wohngebiets für junge Familien untergraben werden. Zudem beschränkt sich die Anwendung des § 13b BauGB auf die Wohnnutzung. Eine unnötige Aufweitung des Nutzungsspektrums könnte daher einen planungsrechtlichen Konflikt herbeiführen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höheneinstellung

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Wandhöhe sowie die Zahl der zu errichtenden Vollgeschosse. Ferner werden zur Höheneinstellung der Gebäude ergänzende Regelungen getroffen.

5.2.1 Grundflächenzahl

Nachdem der Freistaat Bayern das Ziel gefasst hat, den Flächenverbrauch deutlich und dauerhaft zu senken, liegt es nahe, dass die als Bauland ausgewiesenen Flächen baulich möglichst gut ausgenutzt werden sollen. Unter Berücksichtigung der Dichte der umliegenden Bebauung sowie der vorgesehenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur wird die zulässige GRZ mit 0,4 festgesetzt, was gemäß der derzeit gültigen BauNVO der Obergrenze des Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete entspricht.

Die GRZ bezieht sich auf das gesamte Baugrundstück inklusive der privaten Grünflächen. Diese sind für die Bewertung der städtebaulichen Dichte und des Versiegelungsgrads ebenfalls relevant. Durch die Beschränkung der Dichte der baulichen Flächennutzung werden auch unversiegelte Grün- und Freiflächen auf den Grundstücken gesichert. Diese prägen den offenen städtebaulichen Charakter und tragen auch zum allgemeinen Wohnwert des Baugebiets bei.

5.2.2 Wandhöhe

Um die zulässigen Gebäudehöhen in einem ortsüblichen und baulich-räumlich angemessenen Rahmen zu halten, werden hinsichtlich der zulässigen Wandhöhen einschränkende Festsetzungen getroffen. Die Entstehung überdimensionierter Gebäude mit erheblicher Fernwirkung wird damit unterbunden.

Die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe und ihrer Bezugspunkte wird differenziert an die Rahmenbedingungen der einzelnen Baufelder angepasst und unterscheidet sich im Falle der Baugebietsteilflächen WA(b) 1-2 auch zwischen den zur Wahl stehenden baugestalterischen Haustypen. Durch eine Differenzierung der zulässigen Wandhöhen kann trotz unterschiedlicher Dachformen und -neigungen eine gewisse Einheitlichkeit im Erscheinungsbild der Kubatur der Gebäude erzielt werden. Die talseitige Wandhöhe darf bei der Verwendung des Haustyps „klassisches Satteldach“ max. 7,50 m und bei der Verwendung des Haustyps „Stadtvilla“ max. 8,50 m betragen. Für die Baufelder talseitig der Erschließungsstraße wird zusätzlich eine bergseitige Wandhöhe definiert, damit sich die Bebauung in das Gelände einfügt. Bei der Verwendung des Haustyps „klassisches Satteldach“ darf die bergseitige Wandhöhe max. 4,50 m und bei der Verwendung des Haustyps „Stadtvilla“ max. 5,50 m betragen. Es entsteht damit eine Abstufung des Baugebiets in Richtung Talseite. Durch die Verwendung eines sogenannten Sockelgeschosses, das auf der einen Seite in den Hang hineingebaut wird, kann trotzdem eine gute Grundstücksausnutzung mit bis zu drei Vollgeschossen entstehen. Für die Baufelder bergseitig der Erschließungsstraße ist eine solche Regelung nicht erforderlich. Für die Ansichtskante im Straßenraum würde sich hierdurch kein Unterschied ergeben, da diese sich talseitig der Bebauung befindet. Einer klassischen freistehenden Bebauung ohne hangseitiges Sockelgeschoss spricht auch unter Berücksichtigung der randlich umlaufenden Randeingrünung und der Geländeform nichts entgegen.

In der Baugebietsteilfläche WA(b) 3 darf die talseitige Wandhöhe max. 4,50 m betragen und entspricht damit den Anforderungen des Haustyps „Tiny-House“. Bei den entsprechenden Grundstückszuschnitten wäre eine höhere Bebauung aufgrund der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung ohnehin kaum möglich. Außerdem befindet sich die Baugebietsteilfläche am höchsten Punkt des Baugebiets. Eine höhere Bebauung könnte hier schnell exponiert wirken.

Die unteren Bezugspunkte für die Wandhöhe werden für die berg- und talseitige Wandhöhe differenziert festgelegt und beziehen sich auf das fertige Gelände, nach den zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen. Da das fertige und nicht das vorhandene Gelände für die spätere Ansichtskante und damit räumliche Wirkung der Bebauung ausschlaggebend ist. Der obere Bezugspunkt für die verschiedenen Wandhöhen ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der traufseitigen Gebäudewand.

5.2.3 Geschossigkeit

Um eine angemessene Ausnutzung des neugewonnenen Baulandes zu gewährleisten, werden in Baugebietsteilflächen WA(b) 1-2 zwei Vollgeschosse als Mindestmaß festgelegt. Eingeschossige Bungalows auf den dort entstehenden mittelgroßen Grundstücken nicht erwünscht. Die zusätzlich getroffene Obergrenze von drei Vollgeschossen orientiert sich an dem Maßstab, der durch die Umgebungsbebauung vorgegeben wird und entspricht auch der Zielsetzung eine erhebliche Fernwirkung zu unterbinden.

Demgegenüber sind in den kleineren Tiny-House-Baugrundstücken in der Baugebiets-teilfläche WA(b) 3 auch eingeschossige Bauten zulässig. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Wandhöhe ist hier aber auch eine zweite Geschossebene bspw. als Schlafgeschoss möglich. Diese zusätzliche Geschossebene darf rechnerisch ein Vollgeschoss ergeben, wenngleich dies in den meisten Fällen nicht zutreffend sein wird.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden, auch nicht, wenn dies unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe, Dachneigung und Giebelbreite theoretisch möglich wäre.

5.2.4 Höheneinstellung

Da sich die festgesetzten Wandhöhen auf das fertige Gelände, nach den zulässigen Geländeänderungen, beziehen, ist es erforderlich gesonderte Festsetzungen zur Höheneinstellung der Gebäude zu treffen, insbesondere um eine exponierte Stellung einzelner Gebäude im Straßenbild durch größere Auffüllungen zu unterbinden.

Es wird daher festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens im straßenseitigen Erdgeschoss in den Baufeldern bergseitig der Erschließungsstraße max. 0,5 m über dem nach der Erstellung der Erschließungsanlagen vorhandenen Gelände liegen darf.

Für die Baufelder talseitig der Erschließungsstraße wird demgegenüber die Festsetzung getroffen, dass die Oberkante des Fertigfußbodens im straßenseitigen Erdgeschoss nur max. 0,5 m über der Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße liegen darf.

Um im Einzelfall einer unbilligen Härte vorzubeugen und eine gewisse Feinsteuerung zu ermöglichen, kann eine Abweichung von den Festsetzungen zur Höheneinstellung der Gebäude ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Ortsbild hierdurch nicht unangemessen beeinträchtigt wird. Die bauliche Erforderlichkeit ist in diesem Fall im Bauantrag fachlich zu begründen. Ein verbindlicher Anspruch auf die Ausnahmeregelung besteht nicht.

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind von den Festsetzungen zur Höheneinstellung der Gebäude nicht betroffen.

5.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

5.3.1 Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll ein der Ortsbebauung entsprechender lockerer Charakter mit Durchblicken zwischen den Gebäuden entstehen. Eine geschlossene, massierte Bebauung wird trotz des Ziels des Flächensparens nicht angestrebt.

Die in der offenen Bauweise zulässigen Hausformen (Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen) werden in den verschiedenen Baugebietsteilflächen zum Teil per Plan-einschrieb eingeschränkt. In der flächenmäßig größten Baugebietsteilfläche WA(b) 1 sind nur Einzel und Doppelhäuser zulässig. Die kleineren Tiny-Häuser in der Baugebiets-teilfläche WA(b) 3 sind nur als Einzelhaus zulässig. Für die Baugebietsteilfläche WA(b) 3 wird bewusst keine Einschränkung der Hausformen festgelegt. Hierdurch soll eine möglichst flexible Nutzung des Grundstücks ermöglicht werden. Aufgrund der städtebaulichen Lage am Abschluss des neuen Baugebiets und der größeren Grund-stückstiefe ist hier grundsätzlich eine Hausgruppe denkbar. Auch die zusätzliche rück-wärtige Erschließung über einen landwirtschaftlichen Weg (außerhalb des Plan-gebiets) spricht dafür. So käme es zu keinen ungünstigen Mittelgrundstücken, welche bspw. die Gartenabfälle durch das Gebäude abtransportieren müssten. Gleichzeitig käme es zu einer guten baulichen Ausnutzung mit mehreren Wohneinheiten.

5.3.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Bau-grenzen. Es werden bewusst großzügig zugeschnittene Baufenster gewählt, die den Bauherren eine gewisse Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten offenlassen und damit verschiedenen Nutzungsansprüchen Rechnung tragen. Die Baufenster springen von der Erschließungsstraße aber um mind. 2,0 m zurück. Durch den sparsamen Zuschnitt der Verkehrsflächen könnte die Bebauung sonst schnell bedrängend wirken. Auch ein Hervortreten von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird nicht ge-wünscht. Rückwärtig dürfen untergeordnete Nebenanlagen, wie bspw. Garten-häuser, aber auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, nicht jedoch im Bereich der Randeingrünung. Es wird klarstellend festgesetzt, dass Stellplätze und Einfried-ungen grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die städtebauliche Konzeption wird hiervon nicht beeinträchtigt. Im Bereich des Übergangs zu den bestehenden Grundstücken „Zum Schlangenbrunn“ Hausnr. 41 und 43 wird bewusst keine rückwärtige Baugrenze festgesetzt, um hier eine sinnvolle und durchgehende bauliche Nutzung zu ermöglichen, sollten in diesem Bereich, bspw. durch Ver-schmelzung, neue Grundstückszuschnitte gebildet werden.

5.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Um trotz der großzügigen Baufenster eine gewisse Einheitlichkeit und Ordnung im Erscheinungsbild des neuen Baugebiets zu wahren, wird die Hauptfirstrichtung innerhalb der Baugebietsteilflächen WA(b) 1 und 3 als traufständig verbindlich vorge-geben. Das entspricht auch der Firstrichtung der angrenzenden Siedlungsbereiche. Ein häufiger Wechsel der Firstrichtung ist nicht erwünscht und würde zu einer Unruhe im Ortsbild führen. Für das größere Grundstück der Baugebietsteilfläche WA(b) 2 wird von einer derartigen Festsetzung abgesehen. Hier sollen die baulichen Nutzungsmög-lichkeiten bewusst offengelassen werden. An dieser Stelle wäre grundsätzlich auch eine giebelständige Bebauung als Abschluss des Baugebiets denkbar. Das Thema der Solarenergie ist bei der Festsetzung der Firstrichtung in diesem Baugebiet eher

nachgeordnet zu betrachten. Aufgrund der nordexponierten Lage des Baugebiets ist das Solarpotential eingeschränkt.

5.4 Grünflächen, Grünordnung

Hinsichtlich der Festsetzungen zu der Gestaltung der Grünflächen und den Maßnahmen der Grünordnung wird auf den beiliegenden Umweltbericht mit integrierter Grünordnung verwiesen. Die Festsetzungen dienen zum Teil nicht nur der Realisierung von ökologischen, sondern auch von städtebaulichen Zielen. Die Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet tragen auch zu dessen Wohnwert bei.

5.5 Abstandsflächen

Abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO werden in den talseitigen Baufeldern Grenzgaragen mit einer talseitigen Wandhöhe (inklusive Stützmauer) von bis zu 4,0 m zugelassen. Die bergseitige Wandhöhe (ohne Stützmauer) der Grenzgarage darf trotzdem nur bis zu 3,0 m betragen. Diese abweichende Festsetzung ist erforderlich, da die BayBO bei der Zulässigkeit von Grenzgaragen auf eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m abstellt. Diese wäre im vorliegenden Fall des abschüssigen Geländes schnell überschritten. Für eine zweckmäßige Grundstücksausnutzung sollen Grenzgaragen aber auch hier ermöglicht werden. Von einer übermäßigen Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist in dem definierten Maß nicht auszugehen. Ansonsten gelten die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften der BayBO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

5.6 Gestaltung der Gebäude

Hinsichtlich der gestalterischen Vorgaben möchte die Stadt Rothenfels die Bauherren nicht unnötig einschränken. Dennoch sind gewisse Regelungen erforderlich, um größeren gestalterischen Fehlentwicklungen vorzubeugen. Zudem soll sich das Baugebiet, wie bereits erläutert, in das dörfliche Umfeld einfügen.

5.6.1 Dachflächen

Für die Dächer ist nur nichtglänzendes rotes, rotbraunes oder graues Bedachungsmaterial zulässig. Bedachungen in anderen, insbesondere bunten Farben sind nicht erwünscht. Abweichend hiervon ist auch eine Begründung der Dachflächen zulässig.

Es wird klarstellend festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf den Dachflächen zulässig sind. Diese sind in die Dachfläche einzubinden und dürfen maximal 15 cm hervortreten. Bei größeren Abständen könnten die Paneele sonst als eigenständige Baukörper wahrgenommen werden.

Dacheinschnitte für Loggien sind nur zulässig, wenn der Abstand zur Giebelwandfläche mind. 1,00 m beträgt. Die gewünschte Kontur des Baukörpers würde sich ansonsten schnell auflösen.

5.6.2 Giebelbreite/Firstlänge

Die maximale Giebelbreite wird auf 12,50 m festgesetzt, um indirekt auch die möglichen Firsthöhen unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigungen zu begrenzen, da aufgrund der Dimensionierung der Baufenster zum Teil größere Giebelbreiten möglich wären.

Um eine ordentliche Proportionierung und Gliederung der Gebäude zu gewährleisten, muss die Firstlänge mindestens der Länge der Giebelbreite entsprechen oder diese überschreiten. Doppelhäuser und Hausgruppen werden in diesem Rahmen als ein Baukörper mit einer zusammenhängenden Trauflänge angesehen.

5.6.3 Aneinandergrenzende Baukörper

Um störende Brüche in der Gestaltung zu verhindern, sind Doppelhäuser einheitlich zu gliedern und in Wandhöhe, Geschossigkeit, Dachform, Dachneigung und Giebelbreite aufeinander abzustimmen. Werden die Baukörper abschnittsweise errichtet, so dient der erstgestaltete Baukörper als Orientierung für die Gestaltung des nachfolgenden. Maßgeblich sind die zuerst eingereichten Bauvorlagen.

5.6.4 Haustypen

Für die Baugebietsteilflächen WA(b) 1-2, welche den Kernbereich des neuen Baugebiets bilden, werden zwei gestalterische Haustypen vorgegeben, die sich in das dörfliche geprägte Umfeld einfügen, aber den Bauherren dennoch einen gewissen Gestaltungsspielraum aufzeigen. Für die beiden Haustypen werden differenzierte, an der Dachausprägung orientierte, Wandhöhen vorgegeben, die eine gewisse Einheitlichkeit in der Höhenentwicklung und der Kubatur der neu entstehenden Gebäude versprechen.

Der Haustyp „klassisches Satteldach“ entspricht der vorherrschenden Bauweise des Stadtteils Bergrothenfels und ist daher als ortstypisch anzusehen. Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.

Der Haustyp „Stadtvilla“ entspricht einer etwas moderneren Bauweise, die aber dennoch mit den gestalterischen Zielsetzungen des Bebauungsplans vereinbar ist. Zulässig sind symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°.

Der Haustyp „Tiny-House“ stellt einen Sonderfall dar und ist nur in der Baugebietsteilfläche WA(b) 3 zulässig. Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° oder Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 7°. Um die gewünschte städtebauliche Qualität zu sichern und um, eventuell provisorisch anmutenden Bauten, vorzubeugen werden weiterführende örtliche Bauvorschriften erlassen. Zulässig sind ausschließlich ortsfeste Baukörper. Unzulässig sind Wohnwägen und -mobile, Trailer, Aufbauten und dergleichen auf fahrbaren Unterbauten, auch dann nicht, wenn diese eingehaust werden. Für die Fassadengestaltung ist nur Holz

oder Baustoffe in dreidimensionaler Holzoptik, Putz, Faserzement oder Metall in handwerklicher Qualität zulässig.

5.6.5 Dachgauben

Ab einer Dachneigung von mind. 35° sind Einzelgauben als Schlepp- oder Flachdachgauben zulässig. Bei einer geringeren Dachneigung könnten sich die Gauben in der Dachfläche nicht ausreichend unterordnen. Aus demselben Grund darf die Summe der Breite aller Gauben je Dachfläche maximal die Hälfte der Trauflänge betragen. Zusätzlich werden Mindestabstände für die Gauben untereinander sowie zum Schnittpunkt Dach/Wand, zum First und zur Giebelwandfläche definiert, um eine ordentliche Gliederung und Anordnung der Gauben in der Dachfläche zu sichern.

5.6.6 Quergiebel

Zusätzlich sind Quergiebel mit Sattel- oder Flachdach zulässig. Da eine kompakte und gleichmäßige Gebäudekubatur angestrebt wird, darf deren Vorsprung vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers max. 2,00 m betragen. Größere Quer- oder Winkelbauten sind nicht erwünscht. Damit die Quergiebel sich in der Dachfläche unterordnen und nicht zu mächtig in Erscheinung treten wird festgesetzt, dass die Summe der Breite aller Quergiebel mit Satteldach max. 1/3 und die Summe der Breite aller Quergiebel mit Flachdach max. 1/2 der Trauflänge betragen darf. Zusätzlich werden Mindestabstände untereinander sowie zu Gauben, zum First und zur Giebelwandfläche definiert, um eine ordentliche Gliederung und Anordnung der Quergiebel in der Dachfläche zu sichern. Die Wandhöhe der Quergiebel darf von der allgemein festgesetzten Wandhöhe abweichen.

5.6.7 Anbauten mit Flachdach

Um auch eine modernere Bauweise zu ermöglichen, werden unter bestimmten Vorgaben auch Flachdachanbauten zugelassen. Durch die einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich deren Dimensionierung und Anordnung bleibt gewährleistet, dass sie sich der regional-typischen Bauweise mit Satteldach ausreichend unterordnen. Die Attika der Flachdachanbauten muss vollständig unter der Traufe des Hauptbaukörpers liegen. Ferner darf die Grundfläche des Anbaus nur max. 1/3 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen. Der Anbau soll als eigenständiger Baukörper erkennbar sein, daher wird festgelegt, dass der Anbau an max. zwei Gebäudeseiten des Hauptbaukörpers angebaut sein darf. Der Vorsprung des Anbaus vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers darf nur maximal 4,00 m betragen. Außerdem müssen sich die Flachdachanbauten entweder konstruktiv durch Vor- und Rücksprünge oder gestalterisch durch Farb- und Materialwechsel vom Hauptgebäude absetzen. Dadurch wird vermieden, dass übermäßig lange ungegliederte Ansichtsflächen entstehen. Hierdurch würde das Ziel der Kleinteiligkeit untergraben werden.

5.6.8 Garagen und Carports

Um eine Einheitlichkeit der Gestaltung im Baugebiet herzustellen sind die Garagen und Carports mit Flachdächern auszuführen. Sie ordnen sich dem Hauptbaukörper eindeutig unter und könne bspw. auch als preisgünstig Fertiggarage bzw. -carport ausgeführt werden.

Primär aus verkehrstechnischen Gründen wird vorgegeben, dass auf den Baugrundstücken vor den Garagen ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge freizuhalten ist, wenn keine automatische Toröffnungsanlage eingebaut wird. Ansonsten müssten die heranfahrenden Autos auf der Verkehrsfläche abgestellt werden, um auszusteigen und das Garagentor zu öffnen, was den Verkehrsfluss beeinträchtigen würde. Ebenso wird die Einsehbarkeit der Verkehrsflächen beim Ein- und Ausparken verbessert.

5.6.9 Außenwandflächen

Um das Ortsbild nicht zu stören sind die Verwendung glänzender oder reflektierender Materialien sowie grelle Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig. Weitergehende Anforderungen an die Beschaffenheit der Außenfassaden (mit Ausnahme der Sonderregelungen für den Haustyp „Tiny-House“) werden nicht getroffen, um den Gestaltungsspielraum für die Bauherren nicht unnötig einzuschränken.

5.6.10 Unzulässige Anlagen

Blechgaragen und -schuppen sind unzulässig, da sie ortsuntypisch sind und den gewünschten Charakter des Wohngebiets beeinträchtigen würden.

5.7 Gestaltung der Freiflächen

5.7.1 Geländeveränderungen

Aufgrund des abschüssigen Reliefs ist ein ausreichender Spielraum für die Modellierung des Geländes, insbesondere zur Höheneinstellung der Gebäude und der Herstellung möglichst ebener und gut nutzbarer Freiflächen erforderlich. Das (nach der Erstellung der Erschließungsanlagen) vorhandene Gelände darf daher um + oder - 1,50 m durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden. Zum Abfangen von Böschungen werden Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 1,50 m zugelassen. Um im Einzelfall einer unbilligen Härte vorzubeugen und eine gewisse Feinsteuerung zu ermöglichen, kann eine Höhe der Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern von bis zu 2,0 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Ortsbild hierdurch nicht unangemessen beeinträchtigt wird. Die bauliche Erforderlichkeit ist in diesem Fall im Bauantrag fachlich zu begründen. Einen verbindlichen Anspruch auf die Ausnahmeregelung besteht nicht.

5.7.2 Einfriedungen

Um den offenen und überschaubaren Charakter eines Wohngebiets zu wahren, sind die Einfriedungen als offene Einfriedungen (bspw. Maschendraht- oder Stabgitterzäune) auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Um dennoch eine gewisse Abschirmung zum öffentlichen Raum zu ermöglichen, dürfen die offenen Einfriedungen bei Bedarf hinterpflanzt werden. Zusätzlich sind Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände mit einer Höhe von bis zu 2,00 m und einer Länge von bis zu 4,00 m zulässig. Hierdurch soll es ermöglicht werden, insbesondere im Falle der Doppelhäuser von den Nachbarn abgeschottete private Bereiche zu schaffen. Hoforanlagen vor Garagen, Carports und Stellplätzen sind nicht zulässig.

5.7.2 Mülltonnen/Müllbehälter

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren oder im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen. Damit soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie Geruchs- und Schmutzimmissionen auf Nachbargrundstücke und den Straßenraum vermieden werden.

5.7.3 Haustechnische Anlagen

Aus ortsgestalterischen Gründen sind haustechnische Anlagen, wie bspw. Wärmepumpen, mindestens um 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken und baulich einzuhausen, wenn sie straßenseitig vor den Gebäuden errichtet werden.

5.7.3 Vorgärten

Um den gewünschten Wohngebietscharakter zu unterstützen, ist eine Nutzung der Vorgärten, d. h. der Bereich zwischen Straße und Gebäudevorderkante (Eingangsseite), als Arbeits- oder Lagerfläche untersagt.

6. Erschließung der Baugebietsflächen

6.1 Verkehrserschließung

Der Bebauungsplan sichert die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der geplanten Baugrundstücke. Die neue Erschließungsstraße wird hangparallel in das Gelände gelegt, und ermöglicht es berg- und talseitig zweckmäßig dimensionierte Baugrundstücke anzuordnen. Die Lage der Straße im Gelände wurde bereits durch eine Vorplanung überprüft. Der Straßenquerschnitt wird möglichst sparsam dimensioniert und beträgt 6,0 m. Es ist vorgesehen eine 4,50 m breite Fahrbahn und einen 1,50 m breiten Mehrzweckstreifen anzulegen. Am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage (21,00 x 19,00 m) errichtet. Das Bemessungsfahrzeug ist ein dreiachsiges Müllfahrzeug. Auch ein Löschzug der Feuerwehr kann hier problemlos wenden. Ein Durchgangsverkehr wird im neuen Baugebiet nicht ent-

stehen, es gibt aber einen Durchgang für Fußgänger als Abkürzung in den Ort. Der Besucherverkehr findet Autoabstellplätze im öffentlichen Straßenraum, dort wo es die privaten Grundstückszufahrten zulassen. Zusätzliche (Besucher-)Stellplätze können auf den Privatgrundstücken errichtet werden. Die Konzeption für das neue Baugebiet sieht es vor, durch eine Entschleunigung den Verkehr im Eingangsbereich der Straße „Zum Schlangenbrunn“ die verkehrliche Situation für die bestehenden Siedlungsbereiche zu verbessern. Hinter der Anbindung der neuen Erschließungsstraße wird eine Verkehrsberuhigungsanlage errichtet, welche den Durchfahrtsverkehr (beidseitig) zum Abbremsen bringt. Die Straßenraumaufteilung wird nicht verbindlich vorgegeben, um bei Bedarf eine Feinsteuerung in der Umsetzungsplanung zu ermöglichen. Der vorhandene landwirtschaftliche Weg (bestehende Parzelle) wird durch eine Festsetzung erhalten, der Ausbau ist im Bedarfsfall zu prüfen. Er soll auch weiterhin die Bewirtschaftung der südlich des Plangebiets gelegenen Außenbereichsflächen ermöglichen.

6.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über den „Zweckverband zur Wasserversorgung“ der Marktheidenfelder Gruppe. Ein kommunaler Hochbehälter für die Druckerhöhung im Ortsgebiet befindet sich unweit südlich des Plangebiets. Eine dort anschließende Trinkwasserleitung verläuft innerhalb des Flurstücks 2502/1 (vorhandener landwirtschaftlicher Weg) durch das Plangebiet. Einem Erhalt spricht auch im Rahmen der Planrealisierung nichts entgegen. Die erforderliche Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung kann über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden. Die benötigten Kapazitäten wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch einmal geprüft und bestätigt.

6.3 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem und entspricht damit den Anforderungen des WHG. Das Schmutzwasser der Haushalte sowie verschmutztes Oberflächenwasser wird in einem Schmutzwasserkanal abgeleitet, der in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Zum Schlangenbrunn“ einleitet. Aufgrund des geringen Anteils des Schmutzwassers am gesamten Abwasseraufkommen ist nur von einer verhältnismäßig geringen Mehrbelastung des Bestandskanals auszugehen. Eine Versickerung des anfallenden sauberen Niederschlagswassers vor Ort ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit leider nicht möglich. Entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielhierarchie ist demnach die Einleitung in ein nahegelegenes Oberflächengewässer erforderlich. Das saubere Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist daher, insofern es nicht für die Gartenbewässerung oder sonstige Zwecke genutzt wird, über das geplante Regenrückhaltebecken gedrosselt in einen bestehenden Regenwasserkanal im Osten des Stadtteils zum Stelzengraben hin zu entwässern. Das Volumen und die Konzeption des Regenrückhaltebeckens ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vorabgestimmt. Bei dessen Vorbemessung wurden die hangaufwärts gelegenen Außeneinzugsbereiche nicht miteinbezogen. Für die Ab-

leitung des entsprechenden Oberflächenwassers wird am südlichen und südöstlichen Rand des Baugebiets eine Entwässerungsmulde angelegt. Hierdurch entsteht auch eine gewisse Abschirmung gegen Hangwasser. Die Entwässerungsmulde entwässert ebenfalls in den bestehenden Regenwasserkanal zum Stelzengraben. Für die durchgängige Ableitung des Oberflächenwassers über die Entwässerungsmulde ist eine entsprechende Geländeprofilierung zu prüfen. Für die geplante Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet ist seitens der Stadt eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hinsichtlich der Einleitung des Außenbereichswassers ist dies nicht Fall. Die benötigten Kapazitäten des vorhandenen Kanalnetzes und nachgeordneter Bauwerke wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch einmal geprüft und bestätigt.

6.4 Sonstige Versorgungsleitungen und -anlagen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend breit dimensioniert, um alle Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation, usw.) unterirdisch anordnen zu können. Da es insbesondere aufgrund der zunehmenden Bedeutung der E-Mobilität zu einem steigenden Strombedarf in den Neubaugebieten kommt, wird ein Grundstück (etwa 45 m²) für eine Transformatorstation am westlichen Rand des Plangebiets gesichert.

7. Durchführung des Bebauungsplans

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Rothenfels. Im Zuge der Planrealisierung werden die Baugrundstücke neu ausgemarkt und anschließend an Bauwillige veräußert. Um eine zügige Durchführung des Bebauungsplans zu gewährleisten, werden die Grundstücke bis auf Ausnahmen mit einem vertraglichen Baugebot belegt. Im Gegensatz zu älteren Baugebieten soll es so längerfristig nicht zu einem Flickenteppich aus Baulücken kommen. Hinsichtlich der Realisierung eines Reihen- oder Mehrfamilienhauses in der Baugebietsteilfläche WA(b)2 empfiehlt sich eine Zusammenarbeit mit einem örtlichen Bauunternehmen und eine Feinsteuerung der Bebauung durch eine gezielte Konzeptvergabe. In der Baugebietsteilfläche WA(b)2 sollen neben klassischen Einzelhäusern möglichst auch flächensparende Doppelhäuser entstehen. Die Bereitschaft auch ein Doppelhaus zu errichten bzw. zu beziehen, wird im Vorfeld der Grundstücksvergabe bei den Interessenten abgefragt und dementsprechend berücksichtigt. Die Grundstücksaufteilung erfolgt damit flexibel und am faktischen Bedarf orientiert. Bei den dargestellten, geplanten Grundstücksgrenzen handelt es sich um einen Hinweis und nicht um eine verbindliche Festsetzung, wobei das Grobkonzept durchaus eingehalten werden soll.

8. Flächenbilanz

Bilanzierung der Flächen nach festgelegter Nutzung:

Festgelegte Nutzungsart	Flächengröße	
	in m²	in %
Allgemeines Wohngebiet (WA) mit privaten Grünflächen	11.169	73,9
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.213	14,6
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	415	2,7
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Fußweg	47	0,3
Regenrückhaltebecken	824	5,5
Entwässerungsmulde	442	2,9
Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	1,51 ha	

9. Abwägungsrelevante Belange

9.1 Natur, Landschaft, Umwelt

Sämtliche Belange des Naturschutzes und die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) dargestellt. Zusätzlich wurde ein Grünordnungsplan für das Plangebiet und die erforderlichen Ausgleichsflächen erstellt. Es ist grundsätzlich von einem Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen. Auch wenn im beschleunigten Verfahren die klassische Eingriffsregelung der Bauleitplanung keine Anwendung findet. Der Eingriff in die geschützten Biotopflächen muss ungeachtet dessen kompensiert werden. Der erforderliche Ausnahmeantrag befindet sich in der Abstimmung. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind bereits im Grünordnungsplan verankert und werden damit bauplanungsrechtlich abgesichert.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden eine Neubepflanzung des Plangebiets mit heimischen Gehölzen und eine ausreichende ökologische Wertigkeit sichergestellt. Es wird ein gut durchgrüntes und gegenüber der offenen Landschaft abgegrenztes Wohngebiet entstehen. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die auf den Baugrundstücken entstehenden Grün- und Freiflächen werden auch nach Durchführung des Bebauungsplans als Lebensraum für siedlungstypische Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen dienen. Die geplante vier Meter breite Randeingrünung schafft einen sanften Übergang zu den angrenzenden Außenbereichsflächen.

9.2 Immissionen durch Landwirtschaft

Im näheren Umfeld des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Zum Schlangenbrunn 36). Hinter dem Grundstück wird Weideviehhaltung betrieben. Nach Angaben des AELF handelt es sich um eine Robustrinderrasse (5-6 Galloways), die auch im Winter keine Stallung benötigt. Der ehemalige Stall auf dem Betriebsgrundstück wurde mittlerweile zu einer Lagerhalle umgenutzt und kann nicht ohne weiteres wieder als Stallung genutzt werden. Ein Bauantrag oder andere Unterlagen liegen der Stadt Rothenfels hierzu nicht vor. Die Thematik ist von daher relevant, da sich ein etwaiger von Wohnbebauung freizuhaltender Immissionsradius auf das Stallgebäude beziehen würde. Ein pauschaler Abstand zu den Weideflächen ist nicht vorgegeben. In Abstimmung mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes wurden die Wohnungsbauflächen (WA) um mind. 20 m von der Weide abgerückt. Die vorgelagerten Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt und können als Garten genutzt werden. Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Ausgangssituation ist nicht nur die neue schutzbedürftige Wohnnutzung, sondern auch die Bedürfnisse des bestehenden Betriebs zu betrachten. Dieser hat Bestandsschutz und es soll ihm auch in Zukunft ermöglicht werden, weiterhin wie gewohnt zu wirtschaften, ohne zusätzliche Einschränkungen aufgrund einer „heranrückenden“ Wohnbebauung dulden zu müssen. Diesbezüglich ist festzustellen, dass der landwirtschaftliche Betrieb bereits heute im Norden und im Westen unmittelbar an faktische Allgemeine Wohngebiete angrenzt. Bis zur Aufhebung des Bebauungsplans „Schnarrenwiesen“ war dies auch durch einen verbindlichen Bauleitplan festgeschrieben. Faktisch sind damit schon heute im Bestand keine wesentlichen immissionsschutzrelevanten Betriebserweiterungen mehr möglich. Hierzu gehört explizit auch die Wiederaufnahme einer Stalltierhaltung auf dem Betriebsgrundstück. Durch das neue Baugebiet entsteht kein neuer maßgeblicher Immissionsort, der den Betrieb zusätzlich einschränken würde. Die Erfahrungswerte zeigen, dass auch im Umfeld des Betriebs und der Rinderweide gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben, wenn auch mit landwirtschaftlichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu rechnen ist.

9.3 Denkmalschutz

Die denkmalgeschützte Burg Rothenfels befindet sich in etwa 300 m Entfernung zwischen dem Stadtteil Bergrothenfels und den Steilhängen zum Maintal. Im südöstlichen Teil des Plangebiets besteht eine direkte Sichtbeziehung von und zur Burganlage. Unter Berücksichtigung der Lage und Abgrenzung des Plangebiets ist nicht von einer Beeinträchtigung der denkmalpflegerischen Belange durch die Realisierung der Planung auszugehen. Die Sichtbeziehung vom Hafenlohrer Weg aus in Richtung Burg sowie von den bestehenden Siedlungsbereichen wird durch die hangseitige Lage des neuen Baugebiets nicht gestört. Ebenso wird die Sichtbeziehung von der Burg zum Plangebiet nicht beeinträchtigt bzw. ist aufgrund der Entfernung nur bedingt wahrnehmbar. Das neue Baugebiet gliedert sich an den Siedlungsbestand an führt diesen behutsam fort. Das betrifft sowohl die Körnung bzw. die Kubatur als auch die Ge-

staltung der Bauten. Eine Ausnahme bilden gegebenenfalls die Baugebietsteilflächen WA(b) 2-3, welche von der Burg aus aber nicht zu sehen sind.

Bei der Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhaussiedlungen sind neben der möglichen Beeinträchtigung der Substanz und des Erscheinungsbildes eines Denkmals auch etwaige Auswirkungen der neu zu errichtenden Wohneinheiten auf Leerstände in denkmalgeschützten Ensembles zu berücksichtigen. Hinsichtlich des Themas der Innenentwicklung und den vorhandenen Potentialen im Siedlungsbestand wurde bereits im landesplanerischen Bedarfsnachweis Stellung bezogen. Eine erhebliche Leerstandsproblematik ist in der Stadt Rothenfels aktuell nicht festzustellen und wird in Anbetracht der örtlichen und regionalen Rahmenbedingungen vermutlich auch nicht entstehen. Zudem handelt es sich um zwei komplementäre Angebote. Es ist davon auszugehen, dass nicht jeder Bauwillige, der einen Bauplatz erwerben möchte, stattdessen auch bereit wäre einen Leerstand im Ortskern zu beziehen, zu sanieren und ggf. umzubauen. Wobei ein grundsätzlicher Zusammenhang nicht zu bestreiten ist. Die Stadt Rothenfels möchte ihre laufenden Bemühungen zur Revitalisierung und Attraktivitätssteigerung des ensemblesgeschützten Ortskerns fortführen.

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet sowie dessen näheren Umfeld liegen nicht vor. Für den Fall des Auffindens von Bodendenkmälern finden sich weiterführende Hinweise zum Vorgehen in der Planurkunde des Bebauungsplans.

9.4 Anpassung an den demographischen Wandel

Die Anpassung an den demographischen Wandel muss im Rahmen der planerischen Abwägung grundsätzlich berücksichtigt werden. Aufgrund der örtlichen Altersstruktur liegen Überlegungen zur Schaffung von altengerechten Wohnangeboten nahe. Durch das erzielte Grundstücksangebot werden grundsätzlich seniorengerechte Wohnformen ermöglicht. Von einer Forcierung derartiger Angebote aus eigener Initiative heraus sieht die Stadt Rothenfels aufgrund der ablegenden Lage des Plangebiets am Ortsrand aber bewusst ab. Ein Seniorenwohnprojekt wäre eher im Rahmen der Innenentwicklung denkbar, mit einer gut integrierten Lage und kurzen Wegen zu den örtlichen Versorgungseinrichtungen und Treffpunkten. Das neue Baugebiet ist vermutlich vor allem für junge Familien in der Eigentumbildungsphase attraktiv, welche auch die größte Nachfragegruppe am Bauplatzmarkt darstellen. Diese hätten einen kurzen Weg zur neu entstehenden Kindertagesstätte im ehemaligen Raiffeisenbankgebäude oder in die umliegende Natur. Ebenso würden die jüngeren Bevölkerungsschichten zu einer Stabilisierung der demographischen Entwicklung in der Stadt Rothenfels beitragen. Neben den klassischen freistehenden Einfamilienhäusern sollen nach Möglichkeit aber auch kleinteiligere Wohnangebote wie bspw. die Tiny-Häuser sowie Reihen- und Doppelhäuser entstehen. Zudem können ggf. auch Mietwohnungen errichtet werden. Zumindest dann, wenn die Stadt hierfür einen geeigneten Bauträger findet. Es ist grundsätzlich wünschenswert, dass auch ältere Einwohner der Stadt Rothenfels im neuen Baugebiet bedarfsgerechte

Angebote finden. Diese möchten sich im Alter oft gerne verkleinern. So würden die alten und oftmals zu großen Wohnhäuser wieder für junge Familien frei.

9.5 Sonstige Belange

Da es sich um eine überschaubare Siedlungsarrondierung im Anschluss an bereits bebaute Flächen handelt, werden sich die Auswirkungen der Planung auf sonstige öffentliche und private Belange in Grenzen halten. Das Plangebiet fügt sich in die bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Stadtteils ein.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird sich durch den neu entstehenden Ziel- und Quellverkehr das Verkehrsaufkommen in der Straße „Zum Schlangenbrunn“ erhöhen. Von einer immissionsschutzfachlichen Richtwertüberschreitung hinsichtlich der umliegenden Wohnbebauung ist nicht auszugehen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Verkehr entlang der Ortseinfahrt in Zukunft entschleunigt wird. Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsimmissionen im Bestand durch die Umsetzung des Bebauungsplans eher verringert werden. Die Emissionen des neuen Baugebiets werden sich in einem für Wohngebiete üblichen Maße bewegen und sind daher zu dulden. Die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen, technischen und sozialen Infrastruktur der Stadt Rothenfels ist als ausreichend zu bewerten.

10. Alternativprüfung

Da für die Ausweisung des neuen Baugebiets eine Verlegung der Grenze des Landschaftsschutzgebiets erforderlich war und sich der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln kann, werden im Nachfolgenden die möglichen Standort- und Planungsalternativen betrachtet. Die Erörterung bezieht sich auf den Stadtteil Bergrothenfels, da die Stadt Rothenfels selbst aufgrund des Überschwemmungsgebiets des Mains und den Steilhängen des Maintals keine Potentiale der Siedlungsentwicklung für Wohnungsbauflächen mehr aufweist.

Auf dem nachfolgenden Lageplan werden die Standortalternativen A1-7 und die gewählten Standorte X1+2 dargestellt. Nach dem Ausschlussverfahren wird angegeben, weshalb die Alternativstandorte nicht gewählt wurden.



Abb. 8: Lageplan openstreetmap.org (nachbearbeitet)

A1:

Durch die Potentialfläche verläuft ein Regenwasserkanal zum Stelzengraben. Im Norden der Potentialfläche befinden sich kartierte Biotope und das LSG. Die verbleibenden Flächen im Anschluss an die Straße „Schnarrenwiesen“, die entwickelt werden könnten, sind zu klein. Im Süden grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle als privilegierte Außenbereichsnutzung an die Potentialfläche an und rundet den Siedlungszusammenhang ab. Eine dazugehörige Viehweide befindet sich in der Potentialfläche. Der landwirtschaftliche Betrieb und die Viehweide können nicht verlagert werden. Die Burg Rothenfels mit Burgsiedlung ist ein landschaftsprägendes Baudenkmal. Bisher erstreckt sich der Siedlungskörper nur bis auf dessen Höhe, so dass sich vom Hafenlohrer Weg in Blickrichtung Norden und Nordwesten eine direkte Sichtbeziehung ergibt. Eine Neuausweisung von Baugebieten auf der Potentialfläche A1 würde der städtebaulichen Solitärstellung der Burg schaden und somit das Stadt- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

A2:	Die Potentialfläche grenzt an eine Hochspannungsleitung an. Im Norden befindet sich ein kartiertes Biotop. Die Erschließung müsste an eine schmale Stichstraße angebunden werden. Das Gelände ist für die Erschließung ungünstig. Im Süden befinden sich schützenswerte Gehölzbestände und Streuobstbäume.
A3:	Die Potentialfläche grenzt an eine Hochspannungsleitung an. Im Nordosten befindet sich ein kartiertes Biotop. Das Wohngebiet müsste über das Gewerbegebiet „Seewiese“ erschlossen werden. Aufgrund des bauleitplanerischen „Abschichtungsgebots“ müsste ein ausreichend großer Pufferstreifen als Mischgebiet ausgewiesen werden. Dies würde die Ausschöpfung der gewünschten Wohnungsbauflächen deutlich verringern. Das neue Wohngebiet wäre verkehrlich losgelöst von den restlichen Wohngebieten und insgesamt ungünstig gelegen.
A4:	Die Potentialfläche liegt im LSG und grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet „Seewiese“ an. Im Norden befindet sich ein kartiertes Biotop.
A5:	Die Potentialfläche grenzt an eine Hochspannungsleitung an und wird durch den Stelzengraben durchflossen. Bei Starkregenereignissen fließen über diesen sonst nur unscheinbaren Graben große Wassermengen ab. Es ist anzunehmen, dass sich die umliegenden Flächen im Überschwemmungsbereich eine Bemessungshochwassers HQ100 befinden. Eine zusätzliche Bebauung entlang des Gewässerrandstreifens ist aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen nicht erwünscht. Im Anschluss an das Gewerbegebiet „Seewiese“ müssten ebenfalls Mischgebietsflächen als Puffer ausgewiesen werden.
A6:	Durch die Potentialfläche verläuft eine Hochspannungsleitung. Zusätzlich wird sie durch den Stelzengraben durchflossen. Die Uferbegleitgehölze sind als Biotop kartiert. Die wasserwirtschaftliche Ausgangslage ist ähnlich der Potentialfläche A5. Im Westen befindet sich eine schützenswerte und landschaftsprägende Streuobstbaumreihe. Die Fläche wird durch Emissionen eines nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs beeinträchtigt.
A7:	Die Potentialfläche liegt im LSG, ist stark bewaldet und weist ein sehr abschüssiges Gelände auf.
A8:	In dieser Potentialfläche wäre die Ausweisung eines Baugebiets in Teilbereichen möglich, wenn auch ungünstig. Im Südosten befinden sich kleinparzellierte Garten- und Kleingartenflächen, die sich im Streubesitz befinden und mit zahlreichen Gehölzen durchsetzt sind. Aufgrund deren aktiven Nutzung und den Besitzverhältnissen ist eine Aktivierung der

	Flächen schwierig. Hinter dem Friedhof befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, die theoretisch für den Wohnungsbau nutzbar wäre. Bei üblichen Grundstücksgößen und unter Berücksichtigung des Windwurfbereichs der angrenzenden Waldflächen könnten hier aber nur wenige Baugrundstücke entstehen. Die Erschließung wäre verhältnismäßig teuer und aufwendig, da aufgrund des schmalen Zuschnitts nur einseitig einer Erschließungsstraße gebaut werden könnte. Wahrscheinlich wäre es erforderlich ein Teilstück des angrenzenden Waldes zu roden. In Teilen der Potentialfläche befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (ehemalige Hausmülldeponie). Die Verkehrssituation ist insgesamt ungünstig. Der hinzukommende Verkehr würde, über den nur wenig leistungsfähigen „Friedhofsweg“ fließen. Ansonsten müssten größere Umwege über die Straße „Hinter der Halle“ oder die „Herrnackerstraße“ in Kauf genommen werden. Hierdurch würde zusätzlicher Binnenverkehr im Stadtteil entstehen.
--	--

Die Standorte **X1** und **X2** sind in der Gesamtschau am besten für eine Siedlungsarrondierung geeignet und verkehrsgünstig gelegen. Über den Hafenlohrer Weg besteht eine direkte Anbindung an den Nachbarort Hafenlohr und von dort an das Mittelzentrum Marktheidenfeld, den Arbeitsplatzschwerpunkt der Region. Die Notwendigkeit zusätzlicher innerörtlicher Fahrten würde sich daher deutlich verringern. Die Flächen werden derzeit nur wenig genutzt und sind für die Stadt Rothenfels verfügbar. Ursprünglich war es vorgesehen nur die Fläche X2 zu entwickeln. Es wäre aber trotzdem erforderlich gewesen die Erschließung über die Potentialfläche X1 zu führen, die innerhalb des LSG liegt und z.T. ein kartiertes Biotop enthält. Es wäre nicht möglich gewesen, die Erschließung über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg zu führen, da ein Anlieger Grundstückseigentümer der notwendigen Bauflächen war und diese nur unter der Auflage veräußerte, dass der zusätzliche Verkehr nicht unmittelbar an seinem Haus vorbeigeführt wird. Dem möchte die Stadt Rothenfels auch unter Berücksichtigung der Abwägung privater Belange entgegenkommen. Ursprünglich war es vorgesehen innerhalb des LSG nur die notwendige Erschließungsstraße herzustellen und dort keine Baugrundstücke anzuordnen. Nach der Anfertigung einer Kostenschätzung wurde diese Planung wieder verworfen. Aufgrund der ungünstigen Relation von Baugrundstücken zu Erschließungsflächen wäre das Vorhaben nicht mehr wirtschaftlich zu realisieren gewesen. Es käme zu Grundstückspreisen die deutlich über dem ortsüblichen Verkehrswert liegen würden. Die aktuelle Konzeption sieht es daher vor, die Erschließungsstraße in der vollen Länge beidseitig zu bebauen.

Aufgrund des geschilderten Wohnraumbedarfs und der Zielsetzung die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre durch vermehrte Zuzüge aus der Region fortzuführen, kommen für das Plangebiet in Ermangelung von Standortalternativen keine wesentlichen anderen Nutzungen in Betracht. Diese wären aber auch aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert, so würden Misch- und Gewerbegebietsflächen das Konfliktpotenzial hinsichtlich der angrenzenden Wohnbebauung deutlich er-

höhen. Hinsichtlich der Beschaffenheit des geplanten Wohnraumangebots inklusive der gewählten Grundstücksformate wurde bereits Stellung bezogen.

11. Gesamtabwägung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Vor dem Hintergrund des geschilderten Wohnraumbedarfs und den Zielsetzungen der Stadt Rothenfels sind die moderaten Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und den Siedlungsbestand in Kauf zu nehmen. Die negativen Auswirkungen der Planung werden soweit möglich verringert und/oder ausgeglichen.

Die Stadt Rothenfels sieht die vorliegende Planung als angemessen und erforderlich an.

11. Anlagenverzeichnis

Folgende Unterlagen liegen dem Bebauungsplan bei:

- Büro Maier Landplan (11.01.2023): Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan „Westlich am Schlangenbrunn“, Kreuzwertheim
- Büro Maier Landplan (11.01.2023): Grünordnungsplan zum Projekt BBP „Westlich am Schlangenbrunn“, Kreuzwertheim
- ISU Umweltinstitut GmbH (18.11.2021): Erschließung des Baugebiets „Westlich des Schlangenbrunn“. Geotechnische und labortechnische Untersuchung. Würzburg
- BRS Tiefbautechnisches Büro (25.01.2023): Baugebiet „Westlich am Schlangenbrunn“. Vorbemessung. Marktheidenfeld

Rothenfels, den 2023-xx-xx

Rothenfels, den 2023-xx-xx

für die Stadt Rothenfels

.....
Michael Gram, 1. Bürgermeister

.....
Bernd Müller Architekt + Stadtplaner