

## **Auszug für Beschlusskontrolle - zur internen Verwendung -**

Sitzung des Stadtrates Rothenfels am 18.01.2023

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

### **3. Aufstellung Bebauungsplan "Westlich des Schlangenbrunn" - Beratung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Zu diesem TOP begrüßt der Bürgermeister, Herr Hattenbauer vom Architekturbüro BMA und den Bauamtsleiter der VGem Marktheidenfeld, Herr Hörning und übergibt das Wort an Herrn Hattenbauer:

Herr Hattenbauer begründet in einer sehr ausführlichen Präsentation die Gründe für die zuletzt geänderte Planung des Baugebietes „Westlich des Schlangenbrunn“. Die zuständigen Ämter stellen sehr viel höhere Anforderungen gegenüber früheren Bebauungsplänen, so wird z. B. das statistische Bevölkerungswachstum berücksichtigt, Programme wie „Innen statt außen“ oder das Sanierungsprojekt ISEK.

Daraus ergibt sich jetzt, dass für uns gefordert wird, dass im Baugebiet relativ kleine Grundstücke ausgewiesen werden sollen bzw. Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser. Der Wendehammer muss gegenüber der alten Planung größer werden, bedingt durch dreiaxige Versorgungsfahrzeuge, die Randeingrünung muss vier statt drei Meter breit werden.....

Der Plan sieht jetzt einen großen Bereich mit Ein- und Doppelhaushälften vor, ein großes Grundstück mit rund 1300qm für Reihen- bzw. Mehrfamilienhäuser und einen Bereich mit Tiny-Häusern. Die eingezeichneten Grenzen sind im Plan momentan noch änderbar, hier können die Wünsche der bereits vorhandenen Interessenten im Vorfeld abgefragt werden und nach Bedarf angepasst werden.

Besonders geht Herr Hattenbauer auf die Stellungnahmen der Höheren Landesplanungsbehörde und des Landratsamtes in Bezug auf den Bedarfsnachweis ein. Die Erhebungen, Berechnungen, Annahmen und Überlegungen fließen nun in die Begründung mit ein.

Die Ergebnisse werden dem Stadtrat eingehend erläutert:

Am landschaftlich höchsten Punkt des Baugebietes ist momentan die erforderliche **Trafostation** geplant. Diese benötigt eine Fläche von rund 45qm, die am Ende der Tinyhäuser vorhanden wäre. Hier ist sich der Stadtrat aber schnell einig, dass dieser Standpunkt verschoben werden soll und zwar „gespiegelt“ zur danebenliegenden Straße, so dass die Trafostation in dem großen Mehrfamiliengrundstück angesiedelt werden soll. Dadurch könnte evtl. auch ein Bauplatz mehr für die Tinyhäuser entstehen

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat ist dafür die **Trafostation** in das große Mehrfamiliengrundstück, „gespiegelt zur Straße“ zu verlegen. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfes soll entsprechend geändert werden. Es sollen dann vier anstatt drei Tinyhäuser möglich sein.

**Abstimmungsergebnis: Ja 9 Nein 2**

Diskussion entsteht bei den **Tinyhäusern**, ob im BBP vorgeschrieben werden kann, dass Tinyhäuser nicht fahrbar sein dürfen, damit ein Grundstück nach einer gewissen Zeit nicht leer da steht.

**Beschluss:**

Der Stadtrat ist dafür bei den **Tinyhäusern Vorgaben** zu machen für „ortsfeste Bauwerke“ in bestimmter Bauausführungsqualität. Außerdem sollen Flachdächer auch bei den Tinyhäusern erlaubt sein.

Damit ändert sich IV. B. Nr. 2.6 wie folgt:

Haustyp „Tiny House“

Der Haustyp „Tiny House“ entspricht in baugestalterischer Hinsicht eine Baukörper mit symmetrischem Satteldach und einer Dachneigung von 15° bis 25 ° oder Flachdach 0°-7°.  
Unzulässig sind

- Wohnwägen und –mobile
- Trailer, Aufbauten und dgl. auf fahrbaren Unterbauten.

auch dann nicht, wenn diese eingehaust werden.

Fassadengestaltung: Holz oder dreidimensionale Holzoptik, Putz, Faserzement, Metall in handwerklicher Qualität.

**Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 1**

Das Landratsamt hat weiter eine einheitliche **Firstrichtung** vorgegeben bei den vorgeschriebenen Satteldächern. Nach kurzer Diskussion ist der Stadtrat mehrheitlich dafür.

**Beschluss:**

Der Stadtrat ist dafür die Firstrichtung vorzugeben, wie vom LRA gefordert.

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 4**

Bei dem einen großen Grundstück für Mehrfamilienhäuser (Bereich WA b 2) wird erst später beim Verkauf festgelegt wie die Firstausrichtung zu erfolgen hat. Im Bebauungsplan soll keine Vorgabe gemacht werden.

**Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 0**

Eine **Dachbegrünung** ist bei allen Gebäuden erlaubt.

Die **Heckenbepflanzung** und deren Erhalt bei den nördlichen Grundstücken bleibt wie festgelegt und vorgeschrieben im BBP durch die Grundstückseigentümer.

Die danebenliegende 1,50-breite **Entwässerungsmulde** ist und bleibt in der Verantwortung der Stadt. Ein Bewirtschaftungsweg dafür wird nicht für notwendig angesehen, ein Befahren kann, falls erforderlich in der Mulde selbst erfolgen.

Bei den Festsetzungen **Punkt V. Nr. 7 „Schichtenwasser“** soll noch zusätzlich darauf hingewiesen werden, dass flächendeckend mit dem Auftreten von Quell- und Schichtenwasser zu rechnen ist und daher grundsätzlich für alle Bauvorhaben eine entsprechende Bauweise empfohlen wird.

Florian Hörning berichtet zum Grünordnungsplan von Herrn Maier, dass die UNB nicht alle Flächen der vorgeschlagenen Landschaftspflegemaßnahmen anerkannten und die fehlenden Flächen nach Absprache festgelegt wurde. Auf die Ergänzung des Umweltberichtes wird verwiesen.

Dem Stadtrat lagen die eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge im Vorfeld der Sitzung vor – Fragen dazu gibt es keine.

**Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 26.04.2022 insgesamt 27 Behörden und Stellen sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zählen hierzu auch die Nachbarkommunen. Bis einschließlich zum 25.05.2022 gingen die nachfolgend zusammengefassten Stellungnahmen ein.**

Hinweis: Vereinzelt Stellungnahmen sind erst nachträglich eingegangen. Es werden alle eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

## **1. Behörden und Träger öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben:**

Nicht geäußert haben sich folgende Stellen:

- a) Kreisheimatpfleger Bereich Lohr, Dr. Theodor Ruf
- b) Deutsche Post AG
- c) Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung
- d) Verwaltungsgemeinschaft Lohr am Main, Gemeinde Neustadt a. M.
- e) Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld, Gemeinde Hafenlohr
- f) Zweckverband zur Wasserversorgung Marktheidenfelder Gruppe
- g) Bayerischer Rundfunk Rundfunkvertriebsentwicklung

## **2. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken, Anregungen und Hinweise:**

- a) TenneT TSO GmbH
- b) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- c) Landratsamt Main-Spessart über Kommunalaufsicht
- d) Landratsamt Main-Spessart Untere Immissionsschutzbehörde
- e) Stadt Marktheidenfeld, Ortsteil Zimmern

**3. Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Bedenken, Anregungen und Hinweisen:**

<b>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg</b> <b>Herr Drautz</b> <b>Cornelienstraße 1</b> <b>63739 Aschaffenburg</b> <b>Vom 19.05.2022</b>	
<b>Zusammenfassung / Stellungnahme:</b>	<b>Abwägungsvorschlag:</b>
<b>1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz</b>  Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Von dem geplanten Vorhaben ist kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Bei den beabsichtigten Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.	Im Rahmen der textlichen Hinweise findet sich ein entsprechender Vermerk.
Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.	Aufgrund der örtlichen Untergrundverhältnisse mit eingeschränkter Versickerungsfähigkeit wird der Wasserkreislauf nur bedingt beeinträchtigt. Es wird u. a. aus ökologischen Gründen aber trotzdem auf eine maßvolle Versiegelung geachtet.
Die erforderliche Trink- und Löschwasserversorgung kann über den Anschluss an das Leitungsnetz der Straße „Zum Schlangenbrunn“ des Zweckverbandes zur	Die mengen- und druckmäßige Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser wurden durch das Ingenieurbüro BRS noch einmal geprüft und bestätigt.

<p>Wasserversorgung der Marktheidenfelder Gruppe bereitgestellt werden. Dabei wäre auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind, die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, wäre vorab zu überprüfen.</p>	
<p>Bei hohen Grundwasserständen bzw. dem Auftreten von Schichtenwasser sind geeignete Bauweisen zu wählen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.</p>	<p>Im Rahmen der textlichen Hinweise findet sich ein entsprechender Vermerk.</p>
<p>Bei dem geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.</p>	<p>Im Rahmen der textlichen Hinweise findet sich ein entsprechender Vermerk.</p>
<p><b>2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz</b></p> <p>Die abwassertechnische Erschließung erfolgt im Trennsystem und entspricht somit den Vorgaben des § 55 (2) WHG. Das anfallende Schmutzwasser soll an den bestehenden Mischwasserkanal des Stadtteils Bergrothenfels angeschlossen werden. Bei der abwassertechnischen Erschließung ist sicherzustellen, dass das weiterführende Kanalnetz mit seinen Sonderbauwerken (z.B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist, um das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Insbesondere sollte geprüft werden, ob die vorgesehenen Maßnahmen in der aktuellen Kanalisationsplanung</p>	<p>Die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes (mit Sonderbauwerken) wurde durch das Ingenieurbüro BRS noch einmal geprüft und bestätigt. Durch die Erschließung im Trennsystem kommt es nur zu einer geringen Mehrbelastung des bestehenden Mischwasserkanals. Der Regenwasserkanal zum Stelzengraben ist ausreichend bemessen.</p>

<p>nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt, oder ob ggf. Anpassungen notwendig sind.</p>	
<p>Das gering belastete, anfallende Niederschlagswasser soll über einen Regenwasserkanal und anschließendes Regenrückhaltebecken gedrosselt dem Stelzengraben zugeführt werden. Der Stelzengraben befindet sich rund 210 m von dem geplanten Neubaugebiet entfernt. Zudem stellt der Stelzengraben ein abflussschwaches Gewässer dar. Eine Versickerung wird aufgrund der fehlenden Versickerungsfähigkeit des anstehenden Oberbodens ausgeschlossen. Jedoch ist das Bodengutachten nicht anhängig, aus dem die Versickerungsfähigkeit hervorgeht. Das entsprechende Gutachten ist noch nachzureichen. Erst wenn sich tatsächlich zeigt, dass die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen und keine weitere Alternative möglich ist, kann der Ableitung in den Stelzengraben zugestimmt werden.</p>	<p>Das entsprechende Bodengutachten wurde dem WWA zwischenzeitlich übermittelt. Da eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist, wird gemäß der wasserwirtschaftlichen Zielhierarchie eine Einleitung erforderlich, um dennoch eine Entwässerung im Trennsystem sicherzustellen. Die Vorbemessung des RRB und des Drosselabflusses wurden mit dem WWA abgestimmt.</p>
<p>Ebenfalls wird eine Entwässerungsmulde für das anfallende Niederschlagswasser aus dem Außengebiet geplant. Das dort abgeleitete Regenwasser soll dann einem bestehenden Entwässerungsgraben zugeführt werden. Inwiefern der weitere Verlauf des oben genannten Grabens durch die bestehende Bebauung führt, ist nicht erkennbar. Es wird darauf verwiesen, dass anfallendes Niederschlagswasser aus Außengebieten möglichst nicht durch</p>	<p>Der entsprechende Entwässerungsgraben verläuft nicht durch die Bebauung. Aufgrund der geplanten bergseitig der Bebauung gelegenen Entwässerungsmulde ist von einem gewissen Schutz gegenüber oberflächlich abfließendem Außenbereichswassers auszugehen. Im Rahmen der textlichen Hinweise findet sich eine Empfehlung zum Schutz vor Überflutungen in Folge von Starkregen. Das Außenbereichswasser wird nicht dem örtlichen Kanalnetz zugeführt.</p>

<p>eine Bebauung zu führen ist. Aufgrund der Hanglage des Baugebietes ist mit auftretenden Hangwasser bei Starkniederschlägen zu rechnen. Ob ein Schutz vor Oberflächenabfluss bei Starkniederschlägen notwendig ist, sollte geprüft werden (siehe Empfehlung „Hinweis zum Plan“ unter Nr. 4). Ein Anschluss auf die bestehende Abwasserkanalisation ist dabei nicht zulässig.</p>	
<p>Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.</p>	<p>Im Rahmen der textlichen Hinweise wird darauf verwiesen, dass es für die geplanten Maßnahmen seitens der Stadt Rothenfels ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.</p>

<p><b>3. Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete</b></p> <p>Es sind keine Gewässer bzw. deren Überschwemmungsgebiete von der Planung betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>4. Schutz vor Starkniederschlägen</b></p> <p>Das Plangebiet weist ein topographisches Gefälle von Südwest nach Nordost auf (gemäß Erläuterungsbericht ca. 12%). Infolge von Starkregenereignissen ist von verstärktem Oberflächenabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet (Hanglage) auszugehen.</p> <p>Es wird empfohlen, geeignete Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen an baulichen Anlagen zu planen und umzusetzen (s.u.). Auf die gemeinsame Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird verwiesen.</p>	<p>Aufgrund der geplanten bergseitig gelegenen Entwässerungsmulde ist von einem gewissen Schutz gegenüber oberflächlich abfließendem Außenbereichswassers auszugehen.</p>
<p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p> <p>„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden“.</p>	<p>Im Rahmen der textlichen Hinweise findet sich eine entsprechende Empfehlung zum Schutz vor Überflutungen in Folge von Starkregen.</p>



<p>Der Bebauungsplan sieht die Anlage einer Entwässerungsmulde am südlichen und südöstlichen Rand des Baugebiets vor. Diese soll zukünftig das Oberflächenwasser aus den entsprechenden Außeneinzugsbereichen aufnehmen („Abfanggraben“). Eine entsprechende Abflussbilanzierung wurde noch nicht durchgeführt.</p> <p>Es ist in der weiteren Planung zudem sicherzustellen, dass der Oberflächenabfluss infolge Starkregen auch im nachfolgenden Grabenabschnitt – bestehender Entwässerungsgraben der Straße „Zum Schlangenbrunn“-<u>schadlos</u> abgeleitet werden kann bzw. keine nachteiligen Auswirkungen für Dritte entstehen.</p>	<p>Der geplante Graben für das Ableiten des Außeneinzugsgebietswassers wird in einer Breite von 1,50 m angelegt und an den bestehenden Oberflächenwasserkanal der in den Stelzengraben entwässert angeschlossen.</p>
<p><b>5. Altablagerungen, Bodenschutz</b></p>	
<p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Durch die Inanspruchnahme von Boden als Bauland werden insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 BBodschG sowie die Funktion zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft zerstört.</p>	<p>In den textlichen Hinweisen finden sich ausführliche Maßnahmenvorschläge zum vorsorgenden Bodenschutz.</p>
<p><u>Natürliche</u> Bodenfunktionen erfüllt der Boden definitionsgemäß als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen</li> <li>b. Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoff-kreisläufen</li> <li>c. Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und</li> </ul>	<p>Die natürlichen Bodenfunktionen werden als abwägungsrelevanter Belang erfasst.</p>

<p>Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers</p>	
<p>Die Bodenfunktionen sind im Umweltbericht nicht oder nur teilweise bewertet. Unter Ziffer 5.1.1 sind lediglich Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden aufgeführt.</p>	
<p>Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung, und gleichzeitiger Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden, müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden.</p>	<p>Die Ausführungen im Umweltbericht werden um die geforderten Punkte ergänzt.</p>
<p>Besonders relevant sind dabei die folgenden Bodenteilfunktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standortpotential für die natürliche Vegetation</li> <li>• Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden</li> <li>• Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen</li> <li>• Rückhaltevermögen für Schwermetalle</li> </ul>	
<p>Die Benennung der Bodentypen sollte auf Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erfolgen, welche kostenfrei über den Bayerischen Umweltatlas beziehbar ist. Wenn für das Plangebiet noch keine Bodenfunktionskarten vorliegen, muss die Bewertung der Bodenfunktionen aus den Daten der Bodenschätzung abgeleitet werden. Die Auswertungsmethoden werden im Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ erläutert.</p>	
<p>Auf dieser Bodenfunktionsbewertung</p>	<p>Im Umweltbericht finden sich Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum</p>

<p>basiert die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung. Ebenfalls sollen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt werden.</p>	<p>Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.</p>
<p>Die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten für das Schutzgut Boden u. a. folgenden Hinweis:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.</li> </ul>	
<p>Ergänzend werden folgenden Punkte für einen sachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden vorgeschlagen:</p>	<p>Die textlichen Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz wurden auf dieser Grundlage fortgeschrieben.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die oberste Humusschicht (Mutterboden/Oberboden) ist wieder zum gleichen Zweck als Mutterboden (vgl. § 202 BauGB) zu verwenden.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unbelastete Unterböden sind vorrangig auf dem Grundstück wiederzuverwenden.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei den Verwertungsmöglichkeiten für zusätzlich anfallenden Aushub sind die rechtlichen und materiellen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Verfüll-Leitfaden, LAGA M 20 sowie</li> </ul>	

DepV) zu beachten.	
Es ist auch sicherzustellen, dass die im Umweltbericht vorgegebenen Maßgaben Berücksichtigung finden:	Die Prüfung des Vollzugs obliegt der Bauaufsicht.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern (siehe DIN 18915). Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen (siehe DIN 18917).</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsätzlich ist zum Erhalt des Bodenlebens der Versiegelungsgrad innerhalb der Grundstücke sowie die Erschließung zu minimieren. Die (natürlichen) Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.</li> </ul>	
<u>Altlasten</u>  Das Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem ABuDIS enthält für das Planungsgebiet keine Einträge.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Sollten altlastenverdächtige Flächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und ggf. Sanierung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf der Grundlage der Bodenschutzgesetze abzustimmen.	Im Rahmen der textlichen Hinweise findet sich ein entsprechender Vermerk.

**Landratsamt Main-Spessart (gesammelte Stellungnahme)**  
**Frau Wittmann**

**Marktplatz 8  
97753 Karlstadt  
Vom 07.06.2022**

**Sachgebiet Städtebau/Bauleitplanung:**

**Zusammenfassung /  
Stellungnahme:**

**Abwägungsvorschlag:**

Aus **städtebaulicher** Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

zur Begründung:  
**zu 2.3 Im Bedarfsnachweis** wird erwähnt, dass durch die Planung Mehrfamilienwohnungen realisiert werden können. Wir weisen darauf hin, dass mit der Planung keine homogene Siedlungsstruktur geschaffen wird. Denn neben kleinen Einfamilienhäusern können große Cluster bis zu 3 Vollgeschosse und ca. 6 WE entstehen.

Aufgrund des Ziels einer angemessenen Baulandausnutzung wird von einer Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude abgesehen. Ebenso wird von einer Beschränkung der Gebäudelänge abgesehen. Die Stadt wird im Rahmen der Grundstücksaufteilung sinnvolle Maße wählen, um die gewünschte Struktur zu sichern. Die Bauplätze werden jeweils an verschiedene Bauherren vergeben und deren zügige und planmäßige Bebauung durch ein vertragliches Baugebot gesichert. Eine größere Wohnanlage ist primär auf der Baugebietsteilfläche WA(b)2 hinter der Wendeanlage denkbar und fügt sich an dieser Stelle in die städtebauliche Konzeption der Stadt problemlos ein. Eine genauere Feinsteuerung kann bei Bedarf über eine gezielte Konzeptvergabe erfolgen.

zur Begründung:  
**zu 4. Städtebauliche Konzeption und Ziele der Planung** heben hervor, dass eine kleinteilige Baustruktur gesichert wird, dies steht im Widerspruch zu den gewählten Baugrenzen und der hohen GRZ. Zudem ist kein ruhiges Gefüge in der Höhenentwicklung durch die möglichen Abgrabungen und Aufschüttungen gegeben. Die Schaffung einer einzigen Tiny House Parzelle schafft keine Einpassung in ein gewähltes Städtebauliches Konzept. Ansonsten hätte dieser Typ mehrfach angewendet werden müssen.

Zur Baustruktur wurde bereits im vorangegangenen Abschnitt teilweise Stellung bezogen. Die zulässige GRZ wird auf den BauNVO-üblichen Wert von 0,4 reduziert. Von einer Verschmälerung der Baufenster wird abgesehen, um den baulichen Spielraum für die späteren Bauherren nicht unnötig einzuschränken und eine zweckmäßige Bebaubarkeit, die verschiedenen Wohnbedürfnissen Rechnung trägt, zu gewährleisten. Die textlichen Festsetzungen wurden um gezielte Vorgaben zur Höheneinstellung der Gebäude ergänzt. Eine ausreichende Einheitlichkeit der Höheneinstellung ist damit gesichert. Das städtebauliche Konzept wurde zudem dahingehend überarbeitet, dass sich nun drei Tiny-House-Grundstücke

	am Abschluss des Baugebiets finden.
<p>zur Begründung:</p> <p><b>zu 5.2 Das Maß der baulichen Nutzung</b> ist zu groß gewählt, wenn eine kleinteilige Struktur gewünscht ist. Die Grundstücke haben eine durchschnittliche Größe von ca. 500 m<sup>2</sup>, somit können Wohneinheiten bis zu 250m<sup>2</sup> Grundfläche entstehen. Die Gebäudehöhen sind gemäß Erläuterung so gewählt, dass keine exponierten Gebäude aus der Topografie hervortreten können. Dies steht im Widerspruch zur Bemessung der Wandhöhe und den möglichen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen. Die Wandhöhe wird nicht am natürlichen Gelände ermittelt, sondern an dem modellierten Gelände. Laut Planung sind Geländeänderungen (3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen) Aufschüttungen/Abgrabungen bis 1.50m und bei guter Begründung bis 2.00m zulässig. Dies ist ein starker Eingriff in die vorhandene Topographie. Zur Ermittlung der Wandhöhe sollte nur das natürliche Gelände oder Abgrabungen als möglicher Bezugspunkt bei der Berechnung angenommen werden. In der Planlegende wurden nur Abgrabungen dargestellt. Bei Auffüllungen würden die Gebäude eine exponierte Stellung erhalten.</p>	<p>Wie oben bereits ausgeführt wird das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der GRZ nun reduziert. Bezüglich der Höheneinstellung werden differenzierte Festsetzungen für die berg- und talseitige Bebauung getroffen, die sich jeweils auf das vorhandene Gelände und/oder die geplante Erschließungsstraße beziehen. Einer exponierten Stellung einzelner Gebäude wird damit vorgebeugt.</p>
<p>zur Begründung:</p> <p><b>zu 5.3 Bauweise und Baugrenzen:</b> aufgrund der hohen GRZ ist eine geschlossene massierte Bebauung möglich und widerspricht dem Planungsziel. Das Ziel von wahrnehmbaren Baufluchten wird durch die Größe der Baufelder ebenfalls nicht erzielt, diese sollten verkleinert werden. Eine Bauflucht wird</p>	<p>Hinsichtlich der GRZ und den Baufeldern wurde bereits Stellung bezogen. Von dem die Baufreiheit sehr stark einschneidenden Instrument einer Baulinie wird abgesehen, um die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten nicht unnötig einzuschränken. Eine derartige Festsetzung wäre in einem gewöhnlichen Wohngebiet am Ortsrand auch sehr ungewöhnlich. Um die Ausrichtung und Grundordnung im Baugebiet zu sichern, wird aber die</p>

<p>nur mit Baulinien erzielt. Dieses Instrument wird leider nicht angewendet. Zudem ist die Festlegung von Firstrichtungen von elementarer Bedeutung, wenn eine Ausrichtung und Grundordnung erzielt werden sollen. Wir raten dringend diese in die Planung mit aufzunehmen.</p>	<p>Hauptfirstrichtung nun zwingend vorgegeben.</p>
<p>zur Begründung:  <b>zu 5.5 Gestaltung der Gebäude:</b> wie unter 5.3 erwähnt sollten Firstrichtungen in die Planung mit aufgenommen werden. Ansonsten können die Gebäude in jeder Drehung eingestellt werden und eine Bauflucht ist nicht umsetzbar. Die Farbe der Dachziegel sollte bei der Farbe Grau klar definiert werden. Es ist zu klären, ob die Farbe Anthrazit ebenfalls zu dieser Farbtonreihe gehört. Die Ausführung von Dachaufbauten ist nicht klar definiert, aktuell wäre jede Gestaltung möglich. „Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser) sind auch in Holzverschalung oder in Blechverschalung mit handwerklicher Ausführung zulässig. Falls keine Einschränkung gewünscht wird, dass der Satz ersatzlos gestrichen werden. Flachdachanbauten: zu ergänzen wäre folgender Hinweis: Anbauten müssen sich konstruktiv vom Hauptgebäude durch Vor- und Rücksprünge absetzen. Dadurch wird vermieden, dass Ansichtsflächen mit einer Länge von bis zu ca. 18 m entstehen, und würde das Ziel der Kleinteiligkeit unterstützen.</p>	<p>Der Farbton Anthrazit wird miteinbezogen. Hierauf wird in der textlichen Festsetzung hingewiesen. Die genannte Ausführung zu den Dachaufbauten wird ersatzlos gestrichen. Eine genauere Regelung ist nicht erforderlich. Hinsichtlich der Flachdachanbauten wird die geforderte Festsetzung ergänzt. Es ist städtebaulich aber auch ausreichend, wenn sich die Flachdachanbauten gestalterisch durch einen Farb- oder Materialwechsel vom Hauptgebäude absetzen. Die Festsetzung wird dementsprechend formuliert.</p>
<p>zur Begründung:  <b>zu 5.6 Gestaltung der Freiflächen:</b> von Auffüllungen bis zu 1.50m bzw. max. 2.00m sollte abgesehen werden, damit die Wohneinheiten nicht auf</p>	<p>Die Höheneinstellung der Gebäude wird durch gesonderte Festsetzungen mit Bezug zum vorhandenen Gelände oder der Erschließungsstraße geregelt. Das zulässige Maß der Geländeänderungen wird nicht</p>

<p>einem Sockel errichtet werden. Ansonsten könnte im Extremfall ein Flurstück 1.50m auffüllen, der Nachbarflur gräbt ab und es entstünde ein Höhenunterschied von 3.00m. Ein Bezug auf die Erschließungsstraße würde idealerweise zu einer einheitlichen Höhenentwicklung im Straßenzug führen.</p>	<p>weiter eingeschränkt.</p>
<p>Aus Sicht der <b>Bauleitplanung</b> wird wie folgt Stellung genommen:</p>	
<p>1. Allgemeiner Hinweis: Wir bitten künftige Beteiligungen nach Möglichkeit frühzeitig ans LRA zu schicken, sodass der erforderliche Verwaltungsaufwand zur Fachstellenbeteiligung noch vor Anlauf der Auslegung erfolgen kann. Ihr Schreiben ist bei uns leider erst am 11.05.2022 zwei Tage nach Beginn der Auslegung eingegangen.</p>	<p>Der Bitte wird nachgekommen. Nach Möglichkeit soll das Anschreiben in Zukunft auch digital per E-Mail erfolgen. Die Funktionsadresse des LRA wurde bereits weitergeleitet.</p>
<p>2. Anmerkungen zur Planurkunde:</p>	
<p>2.1. Die <b>Nutzungsschablone</b> sollte in der Legende erklärt werden.</p>	<p>Eine Erklärung des Ausfüllschemas der Nutzungsschablone wird der Planurkunde beigelegt.</p>
<p>2.2. Bei der <b>Art</b> der baulichen Nutzung (II. A. 1 / IV. A. 1) kann zur schnelleren Erkennbarkeit das WA als WA(b) bezeichnet werden, da § 4 BauNVO nicht uneingeschränkt gelten soll. Weshalb werden WA 1-6 unterschieden? Die Unterscheidung von 1-5 zu 6 ist aufgrund der verschiedenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich. WA 3-5 unterscheiden sich von WA 1 und 2 hinsichtlich der Abstandflächenregelungen. Wie unterscheiden sich WA 3-5 jeweils untereinander sowie WA 1 und 2?</p>	<p>Die empfohlene Bezeichnung wird übernommen. Die Differenzierung der Baugebietsteilflächen wird entsprechend der getroffenen unterschiedlichen Festsetzungen fortgeschrieben und vereinfacht.</p>



<p>2.3. Neben den vom Städtebau angebrachten Punkten ist anzumerken, dass ggf. bei der Festsetzung des <b>unteren Bezugspunktes für die Wandhöhe</b> (II. A. 2 / IV. A. 2) mehrere Bezugspunkte über N. N. gewählt werden könnten.</p>	<p>Die Wandhöhe bezieht sich auf das fertige Gelände, da dieses der späteren faktischen Ansichtskante des Gebäudes entspricht. Der Höhenbezug wird durch eine gesonderte Festsetzung geregelt.</p>
<p>2.4. Die Anzahl der <b>Vollgeschosse</b> (II. A. 2.) sollte sich in IV. A 2. wiederfinden. Gerade die Bezeichnung der Geschosse als D, I, S in der Zeichnung der Haustypen kann für Verwirrung sorgen. Ggf. lässt sich über eine Formulierung wie: „Hierbei muss zumindest eins der als D bzw. S bezeichneten Geschosse ebenfalls ein Vollgeschoss sein. Als Höchstmaß sind alle drei Geschosse als Vollgeschosse möglich.“</p>	<p>Eine klarstellende Textpassage wird eingefügt bzw. die Darstellungen fortgeschrieben.</p>
<p>2.5. Die Angaben über die <b>Bauweise</b> als offen und mit ED sollten jeweils bei II. A. 3 und IV. A. 3 sowie in der Nutzungsschablone aufgenommen und ggf. für die verschiedenen Gebiete (WA 1-5 und 6) differenziert werden.</p>	<p>Von einer zusätzlichen Angabe der einheitlich offenen Bauweise neben den textlichen Festsetzungen wird abgesehen, um Redundanzen zu vermeiden. Zumal die festgesetzten Haustypen nach BauNVO bereits eine offene Bauweise suggerieren.</p>
<p>2.6. Bei der Festsetzung unter IV. A 3. sollte geprüft werden, ob sich durch die Zulässigkeit der Nebengebäude außerhalb der <b>Baugrenzen</b> gerade im Hinblick auf die südlich auf Flurnummer 2501 gelegenen Grundstücke kein Konflikt mit den Festsetzungen der Heckenbepflanzung und der privaten Grünfläche im Grünordnungsplan ergibt.</p>	<p>Es wird klarstellend angeführt, dass eine Bebauung im Bereich der festgesetzten Randeingrünung nicht zulässig ist.</p>
<p>Ggf. könnte hier über Baulinien und kleiner Baufenster, außerhalb derer auch Garagen zulässig sind, eine zielführendere Festsetzung getroffen werden.</p>	<p>Zu den geforderten Baulinien und einer Verringerung der Breite der Baufenster wurde bereits Stellung bezogen.</p>

<p>2.7. Die zulässigen <b>Dachformen</b> können bei den textlichen Festsetzungen unter IV. B. 2. aufgenommen werden. In der Begründung ist hierzu noch eine Unterscheidung zwischen WA 1-5 und WA 6 vorzunehmen.</p>	<p>Die Festsetzungen zu den Dachformen werden komplett in die textlichen Festsetzungen verschoben. Die Begründung wird fortgeschrieben.</p>
<p>2.8. Die Festsetzung zum Stauraum (IV. B. 2.5) vor <b>Garagen</b> sollte sich in der Begründung besser unter 5.5 wiederfinden statt unter 5.7. Die in der Begründung enthaltene Festsetzung zu Blechgaragen unter 5.5 ist auf der Planurkunde nicht enthalten und sollte demnach unter IV. B. 2.5 noch aufgenommen werden.</p>	<p>Die Reihenfolge der Begründung wird auf die Festsetzungen im BBP abgestimmt. Die Passage zu den Blechgaragen wird aus der Begründung gestrichen.</p>
<p>2.9. Als Rechtgrundlage für die Festsetzung über den Standort der <b>Wärmepumpe</b> unter IV. B. 3.4 sollte § 9 BauGB angegeben werden, falls der Grund für die Festsetzung im Lärmschutz liegt. Dies sollte außerdem noch in der Begründung entsprechend ausgeführt werden.</p>	<p>Die Festsetzung erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen.</p>
<p>2.10. Die Festsetzung über die <b>Abstandflächen</b> könnte gerne an eine andere Stelle verschoben werden, sodass die Reihenfolge im Plan und in der Begründung übereinstimmt; demnach entweder IV. B. 1. nach IV. B. 3. oder 5.7 aus der Begründung nach 5.4.</p>	<p>Die Reihenfolge der Begründung wird auf die Festsetzungen im BBP abgestimmt.</p>
<p>3. Anmerkungen zur Begründung und zum Umweltbericht:</p>	
<p>3.1. Auf S. 6 unter 2.2. müsste es im letzten Abschnitt „Da der <b>Bebauungsplan</b> im beschleunigten ...“</p>	<p>Die Textpassage wird korrigiert.</p>
<p>3.2. Die Alternativenprüfung der Planung an einem anderen Standort ist auf Seite 10 f. sehr schön dargelegt. Im Umweltbericht auf Seite 45 f. findet</p>	<p>Der Umweltbericht wird ergänzt. Eine städtebauliche Bewertung des Standortes und möglicher Planungsalternativen findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan. Aufgrund des dargelegten</p>

<p>sich auch die Nullvariante. Die <b>Alternativenprüfung</b> für diesen Standort sollte auf Seite 54 des Umweltberichts noch etwas ausführlicher ausfallen (Weshalb ist hier nur ein solches Wohngebiet und keine andere Planung denkbar?).</p>	<p>örtlichen Wohnraumbedarfs werden keine wesentlichen anderen Nutzungsarten in Erwägung gezogen.</p>
<p>3.3. Die <b>Bedarfsprüfung</b> findet sich auf S. 8 f. der Begründung. Hier sollten noch Informationen zu noch freien W-Flächen im FNP der Stadt Rothenfels aufgenommen werden (Gibt es noch freie Flächen? Wo liegen diese? Weshalb werden diese Flächen nicht vorrangig umgesetzt?).</p>	<p>Die Begründung des Bebauungsplans wird dementsprechend ergänzt. Geeignete Alternativflächen werden im FNP nicht dargestellt.</p>
<p>Es ist außerdem fraglich, ob tatsächlich ein so hoher Bedarf an Wohnbebauung für den Ortsteil Bergrothenfels besteht. Von Seiten des Landratsamtes wird dies kritisch gesehen. Mit dem ersten Planungsentwurf vom 04.06.2020 wurde eine deutlich kleinere Planung vorgestellt. Auch in der Begründung findet sich auf S. 26, dass das jetzige größere Planungsgebiet eher aus Kostengründen als aufgrund des aktuellen Bedarfs gewählt wurde.</p>	<p>Die Bedarfsprüfung und die Begründung wurden fortgeschrieben und mit dem Landratsamt sowie der Höheren Landesplanungsbehörde abgestimmt. Ein Erörterungstermin hat stattgefunden. Im Rahmen der fortgeschriebenen Bedarfsbilanzierung kann für die Stadt Rothenfels in den nächsten zehn Jahren durchaus ein Bedarf nach neuem Wohnbauland hergeleitet werden. Es ist aber richtig, dass der durch den Bebauungsplan geschaffene Umfang an Bauplätzen den ermittelten Bedarf deutlich (etwa um das Doppelte) übersteigt. Es wurde daher überprüft, ob das Baugebiet in zwei Bauabschnitte zu unterteilen und sukzessive, am konkreten örtlichen Bedarf orientiert, entwickelt werden kann. Aus Kostengründen wurde dieser Ansatz aber wieder verworfen. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage mit Sackgassenerschließung wird eine größere Wendeanlage (dreiaxsiges Müllfahrzeug) erforderlich, auch bei nur einem Bauabschnitt. Bei dem Ausbau des zweiten Abschnitts käme es damit zu einer Doppeltbelastung, da wieder eine Wendeanlage erforderlich 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</p>

	<p>durchaus abwägungsrelevante Belange dar. Außerdem besteht so die Möglichkeit über den organischen Bedarf hinaus auch an der positiven Entwicklung der Region Marktheidenfeld teilzuhaben und die Bevölkerungszahlen durch vermehrte Zuzüge entgegen der Prognose konstant zu halten. Hierdurch könnte auch in Zukunft eine ausreichende Auslastung der technischen und sozialen Infrastruktur gesichert werden.</p>
<p>Es ist erforderlich, dass mit den vorhandenen Gemeindeflächen möglichst flächensparend umgegangen wird. So bietet es sich insbesondere an die Grundstücksgrößen kleiner zu gestalten. Auf den 500 m<sup>2</sup> großen Grundstücken sollen zwar auch Doppelhäuser zulässig sein, erfahrungsgemäß werden die Grundstücke bei der gegebenen Wahlmöglichkeit aber überwiegend mit Einzelhäusern bebaut. Für diese würden auch kleine Grundstücke ausreichen und somit auf weniger Fläche gleich viele Gebäude entstehen. Ggf. kann das Gebiet flächensparender eingeteilt werden; in kleine Grundstücke für Einzelhäuser, sehr kleine für Tiny-Häuser und größere Grundstücke für Doppel-/ Reihen- oder Mehrfamilienhäuser. Gerade die in der Begründung angesprochene demografische Situation unterstützt diese Herangehensweise. Gerade die ältere Bevölkerungsgruppe verfolgt eher das Ziel sich im Alter häuslich zu verkleinern. So könnten für die Altersgruppe attraktive Grundstücke oder Wohnmöglichkeiten geschaffen werden, wodurch im bestehenden Ort große Einfamilienhäuser für junge Familien wiederum frei werden könnten.</p>	<p>Die spätere Grundstücksaufteilung ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus planerischer Sicht sind die überwiegend vorgesehenen mittelgroßen Baugrundstücke (etwa 500 m<sup>2</sup>) als angemessen zu betrachten. Zum einen soll den Anforderungen des Flächensparens Rechnung getragen werden, zum anderen werden im ländlichen Raum zu kleine Baugrundstücke nur vermindert nachgefragt. Die Stadt möchte im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf eine verdichtete Bebauung auch abseits des klassischen Einfamilienhauses zumindest in Teilen hinwirken. Im Angesicht der getroffenen Festsetzungen kann hier im Zuge der späteren Grundstücksaufteilung und -veräußerung einigermaßen flexibel auf den örtlichen Bedarf reagiert werden. Die genannten Verlagerungseffekte am Wohnungsmarkt sind zwar wünschenswert, in der geschilderten Form (wie die planerische Erfahrung zeigt) aber auch eher unrealistisch. Im Rahmen der vorgesehenen Schaffung eines maßvoll ausdifferenzierten Wohnungsangebots ist die Möglichkeit einer solchen Verlagerung aber grundsätzlich gegeben. Neben den kleinteiligeren Tiny Häusern ist in den jeweiligen Baugebietsteilflächen Ein- und Mehrfamilienwohnen in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern möglich.</p>
<p>Aufgrund von aktuellen</p>	<p>Im Rahmen eines Erörterungstermins mit</p>

<p>Bauleitplanverfahren in zwei weiteren Mitgliedskommunen der VG Marktheidenfeld bieten wir an, den Bedarf sowie mögliche flächensparende Siedlungsentwicklungen in einem Gespräch gemeinsam mit der Regierung von Unterfranken zu erörtern.</p>	<p>dem Landratsamt sowie Vertretern der Regierung von Unterfranken und der VG Marktheidenfeld wurden die Bedarfsermittlung und die verschiedenen Möglichkeiten einer Siedlungsentwicklung am Ortsrand thematisiert.</p>
<p><b>Sachgebiet Immissionsschutz:</b></p>	
<p><b>Zusammenfassung / Stellungnahme:</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p>
<p>Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Stadt Rothenfels plant am südlichen Ortsrand von Bergrothenfels mit dem Bebauungsplan „Westlich des Schlangenbrunn“ die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,53 ha.</p> <p>Mit den Ausführungen des Umweltberichts (Maier Landplan, Stand 16.02.2022) besteht darüber hinaus Einverständnis.</p>	
<p>Im Zuge der Vorabstimmung wurde bereits auf die Emissionsrelevanz des nordöstlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebes „Am Schlangenbrunn 36“ hingewiesen. Gem. Auskunft des AELF werden auf den angrenzenden Weideflächen (u.a. Fl.nr. 2522, Bergrothenfels) ganzjährig 5-6 Rinder der Rasse „Galloways“ gehalten.</p>	
<p>Es muss sichergestellt sein, dass es weder zu unververtretbaren Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes noch zu unzulässigerweise unzumutbaren</p>	

<p>Belästigungen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes kommt.</p>	
<p>Die dortige Rinderhaltung weist eine Geruchsstoffemission auf, die weit unterhalb der Schwelle des Geltungsbereiches, der zur Abstandsbestimmung für Tierhaltungen dienenden VDI 3894 Blatt 2 liegt. Für die Beurteilung wird daher auf die frühere Abstandregelung für Rinder des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zurückgegriffen.</p>	
<p>Da für die Abstandsbestimmung, die der Wohnbebauung am nächsten gelegene Stallaußenwand maßgebend ist, im konkreten Fall jedoch ganzjährig Weidehaltung betrieben wird, kann nach Rücksprache mit dem bay. Landesamt für Umwelt für die Beurteilung konservativ die untere Abstandskurve herangezogen werden. Für allgemeine Wohngebiete ergibt sich hiernach für die aktuelle Bestandsgröße ein erforderlicher Mindestabstand von etwa 20 m vom Rand der Weidefläche bis zur Grundstücksgrenze. Dieser erforderliche Abstand kann durch die vorliegende Planung sichergestellt werden.</p>	
<p>Die vorhandene Tierhaltung (5-6 Rinder) stellt einen eher geringen Umfang dar. Konkrete Erweiterungsabsichten sind nicht bekannt. Nachdem die bereits bestehenden Immissionsorte (u.a. Fl.nr. 1431, 1432; Bergrothenfels) einem faktisch allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden können, ist durch die vorliegende Bauleitplanung</p>	

<p>zudem keine weitergehende Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes zu erkennen. Betriebserweiterungen werden darüber hinaus durch die Vorgabe, das Wohnen nicht wesentlich zu stören, eingeschränkt. Weiter liegt die Hauptwindrichtung laut Fachinformations-System Umwelt des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz in Richtung Nordosten, d.h. nicht in Richtung der Ortsbebauung. Aufgrund des gegebenen Abstandes sowie des Geländeverlaufes (gepl. Wohngebiet hangseitig höher liegend) ist nicht von einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Schall und Geruch im Plangebiet auszugehen.</p>	
<p>Gegen die Bauleitplanung bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Themen hat im Vorfeld eine Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie dem Sachgebiet Immissionsschutz des LRA stattgefunden. Die Ergebnisse der Abstimmung mit den Fachbehörden wurden im Rahmen der Planerstellung umfassend berücksichtigt. Infolgedessen kommt es durch die Planrealisierung zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Betriebs und seinen Erweiterungsmöglichkeiten oder des Wohnwerts des neuen Baugebiets. Ein wesentliches Konfliktpotential kann nicht festgestellt werden.</p>
<p><b>Sachgebiet Wasserrecht/Bodenschutz:</b></p>	
<p><b>Zusammenfassung / Stellungnahme:</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p>
<p>Zur geplanten Aufstellung des o.g. Bebauungs- und Grünordnungsplans wird wie folgt Stellung genommen:</p>	

<p><u>Wasserrecht:</u>  Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Dabei soll das anfallende Schmutzwasser der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Das Niederschlagswasser soll über ein Regenrückhaltebecken in den Stelzengraben eingeleitet werden. Die Einleitung in den Stelzengraben stellt eine Gewässerbenutzung i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf (§§ 8 und 12 WHG). Die Erlaubnis ist unter Beifügung von prüffähigen Planunterlagen rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen beim Landratsamt Main-Spessart zu beantragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der erforderlichen wasserwirtschaftlichen Erlaubnis findet sich ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan.</p>
<p>Die Ableitung des Außengebieteswassers bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Wir verweisen hier auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 19.05.2022.</p>	<p>Eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamtsamt zur geplanten Entwässerung des Baugebiets ist erfolgt.</p>
<p><u>Bodenschutzrecht:</u>  Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Main-Spessart unverzüglich hierüber zu informieren.</p>	<p>Ein entsprechender textlicher Hinweis findet sich in der Planurkunde zum Bebauungsplan.</p>
<p><u>Ergebnis:</u>  Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Westlich des Schlangenbrunn“ besteht aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.</p>	



<b>Sachgebiet Naturschutz:</b>	
<b>Zusammenfassung / Stellungnahme:</b>	<b>Abwägungsvorschlag:</b>
Die untere Naturschutzbehörde nimmt zu o. g. Planung wie folgt Stellung:	Hinsichtlich der Abwägung der von der UNB vorgebrachten Belange wird auf das beiliegende Dokument mit Ergänzungen zum Umweltbericht des beauftragten Landschaftsarchitekturbüros MaierLandplan (Stand 08.12.22) verwiesen. Die Umwelt- und Grünordnungsplanung wird dementsprechend fortgeschrieben. Der Stadtrat nimmt die entsprechenden Beschlussempfehlungen an.
Die Stadt Rothenfels plant die Aufstellung des o. g. Bebauungsplan zur Ausweisung eines Wohngebiets im Verfahren nach § 13b BauGB. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,53 ha. Der Geltungsbereich (inkl. angedachte Ausgleichsflächen) umfasst insg. ca. 3,3 ha.	
<p><u>Landschaftsschutzgebiet</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im <b>Landschaftsschutzgebiet „Spessart“</b>. Zur Umsetzung des Plans ist eine Änderung / Verlagerung der Grenzen des Landschafts-schutzgebietes erforderlich. Wie in der Begründung bereits aufgeführt, befindet sich die erforderliche Verlagerung der Landschaftsschutzgebietsgrenzen aktuell im Verfahren. Vorbehaltlich der hierfür notwendigen Genehmigung des Kreistages, wird seitens der unteren Naturschutzbehörde davon ausgegangen, dass die bereits abgestimmte Grenzverlagerung positiv beschieden wird (Naturschutzbeirat hat bereits zugestimmt).</p>	Die Änderung des LSG wurde im Kreisamtsblatt am 3. November 2022 bekanntgegeben. Die Änderung ist damit zum 4. November 2022 in Kraft getreten.

<p><u>Arten- und Biotopschutz</u>  Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans sind <b>ökologisch hochwertige – z. T. nach Art. 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BayNatSchG geschützte</b> (nicht oder nur teilweise in der Biotopkartierung erfasst!) - <b>Grünlandbestände</b> betroffen. Zudem werden <b>einige Bäume – z. T. mit artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen</b> – i. R. d. Planumsetzung entfernt werden müssen.</p>	
<p>Nach Einschätzung der uNB (auf Basis einer Ortseinsicht inkl. überschlüssiger Kartierung - § 30 bzw. Art. 23 Schlüssel vom 04.2022 - vom 10.05.22) sind <b>ca. 1,00 ha</b> (nicht 0,59 ha wie im „Umweltbericht“ angegeben) des Geltungsbereiches als gesetzlich geschütztes Grünland – z. T. mit Vorkommen von kleinem Knabenkraut und Fuchs-Knabenkraut – anzusprechen.</p>	<p>- siehe Ergänzungen MaierLandplan vom 08.12.22 -</p>
<p>Zur Kompensation des Verlustes an gesetzlich geschützten Grünlandbeständen i. R. d. Planumsetzung sind gemäß „Grünordnungsplanung“ bzw. „Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung“ <b>Landschaftspflegerische Maßnahmen [M V] auf den Fl-Nrn. 1043 Gmkg. Rothenfels und 2602 Gmkg. Rothenfels</b> geplant.</p>	
<p><u>1043 Gmkg. Rothenfels:</u>  0,285 ha des Flurstückes befinden sich seit vergangenem Jahr im VNP und weitere 0,281 ha sind bereits als Feldstück (Pferdeweide) gemeldet. D. h., dass ca. 0,566 ha nur bedingt aufwertbar sind, da dort auf Basis</p>	<p>- siehe Ergänzungen MaierLandplan vom 08.12.22 -</p>

<p>einer Ortseinsicht bereits ökologisch relativ hochwertige Grünlandbestände feststellbar waren. D. h., dass nur max. 1 ha ökologisch aufwertbar sind, wobei der Ausgangszustand der Fläche vergleichsweise hoch ist (LP-Maßnahme könnte auch als Eingriff gewertet werden) und die Erreichung des Entwicklungsziels nur langfristig (mind. 5 – 10 Jahre) möglich ist.</p>	
<p><u>2602 Gmkg. Bergrothenfels:</u></p> <p>Ca. 0,36 ha von 0,42 ha sind ökologisch aufwertbar, wobei es sich bei den potenziell aufwertbaren 0,36 ha um z. T. biotopkartierten Hecken, Feldgehölzbestand handelt und eine vollständige Entfernung i. R. v. Landschaftspflegemaßnahmen naturschutzfachlich nicht sinnvoll erscheint. Nach Einschätzung der UNB sind dort max. 0,2 – 0,3 ha für den Verlust an geschütztem Grünland anrechenbar.</p>	<p>- siehe Ergänzungen MaierLandplan vom 08.12.22 -</p>
<p>Zur Kompensation des Verlustes an Bäumen mit artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen i. R. d. Planumsetzung sind Grünordnerische - bzw. CEF - Maßnahmen <b>[M I, M II, M III, M IV]</b> auf <b>FI-Nr. 2495 Gmkg. Bergrothenfels</b> geplant.</p>	<p>- siehe Ergänzungen MaierLandplan vom 08.12.22 -</p>
<p><b><u>Fazit</u></b></p> <p><b>Die Abarbeitung biotop- und artenschutzrechtlicher Belange ist nach jetzigem Planungsstand nicht ausreichend, um eine rechtssichere Planumsetzung gewährleisten zu können.</b></p>	<p>Die biotop- und artenschutzrechtlichen Belange wurden in Abstimmung mit der UNB aufgearbeitet. Von einem Fortbestand der Einwände im Rahmen der förmlichen Beteiligung ist nicht auszugehen.</p>
<p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sind zumindest</p>	

<p>folgende Punkte zu klären, um biotop- und artenschutzrechtliche Planungshindernisse weitgehend zu überwinden.</p>	
<p><u>Arten- und Biotopschutz</u>  - Die aktuelle Planung wird der biotopschutzrechtlichen Ausgleichserfordernis für den bei Planumsetzung einhergehenden Verlust an nach Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschütztem Grünland nicht gerecht. Daher ist die aktuell vorliegende Planung aus Sicht des Naturschutzes nicht genehmigungsfähig.  Um eine rechtssichere Planung gewährleisten zu können, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zusätzliche / andere Landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Kompensationsflächen festzulegen, um eine gleichwertige Kompensation gewährleisten zu können.</p>	<p>- siehe Ergänzungen MaierLandplan vom 08.12.22 -</p>
<p>- Die Landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Kompensation des Verlustes an gesetzlich geschütztem Grünland sind in Abstimmung mit der uNB zu konkretisieren (Maßnahmenkonzept bzw. Pflege- und Entwicklungskonzept) und im Grünordnungsplan möglichst detailliert festzusetzen.</p>	<p>- siehe Ergänzungen MaierLandplan vom 08.12.22 -</p>
<p>- Alle biotopschutzrechtlich erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen sind mind. zeitgleich (besser im Vorfeld) der Planumsetzung umzusetzen, fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.</p>	<p>- siehe Ergänzungen MaierLandplan vom 08.12.22 -</p>
<p>- Zu 3. 2.1.2 (Rodungsarbeiten): Sofern ein Besatz der Bäume durch Fledermäuse nicht ausschließbar ist, ist</p>	<p>- siehe Ergänzungen MaierLandplan vom 08.12.22 -</p>

<p>die zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten entsprechend dem <u>Hinweisblatt zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen für vorhabenbedingt zerstörte Fledermausquartiere (bayern.de)</u> (Zahn et. al 2021) festzusetzen. D.h. eine Baumfällung hat vorrangig zwischen 11.09. und 31.10. erfolgen. Außerdem ist eine Begleitung durch eine Fachkraft erforderlich.</p>	
<p>- Auf FI-Nr. 2495 Gmkg. Bergrothenfels sind nach Einschätzung der uNB keine für die angedachten CEF-Maßnahmen geeigneten Gehölzstrukturen vorhanden, da sich die Gehölze auf Nachbargrundstücken befinden. Die konkreten Standorte der CEF-Maßnahmen [M I – M IV] sind kartographisch und per GPS festzulegen und der unteren Naturschutzbehörde zu melden. Der regelmäßige Unterhalt der Vogel- und Fledermauskästen ist sicherzustellen.</p>	<p>- siehe Ergänzungen MaierLandplan vom 08.12.22 -</p>
<p>- Zu 3.2.1.3 (Wiesenkнопf-Ameisenbläulinge): Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch gezielte Mahdtermine über zwei Jahre zu verhindern, dass Großer Wiesenkнопf im Geltungsbereich zur Blüte kommt. I. d. R. durch Mahd zum 15.06. möglich. Es ist während und nach (Worstcase, da keine Angaben zur Kartiermethodik) dieser Zeit zu gewährleisten, dass geeignete Ersatzhabitate im räumlichen Umfeld (fachlich anerkannter Aktionsradius: 100 – 300 m) vorhanden sind (= CEF-Maßnahme i. R. d. Worstcase Betrachtung!). CEF- Maßnahmen für Wiesenkнопf-Ameisenbläulinge lassen sich i. d. R. gut mit dem erforderlichen Grünlandausgleich kombinieren,</p>	<p>- siehe Ergänzungen MaierLandplan vom 08.12.22 -</p>

soweit der räumliche Zusammenhang (Aktionsradius) gewahrt werden kann.	
- Ohne Angaben zur Methodik der Erfassung (Kartierung) ist bzgl. des Vorkommens von nach § 44 BNatSchG geschützten Reptilien im Geltungsbereich vom Worstcase auszugehen (für sicheren Ausschluss von Schlingnattern im Geltungsbereich sind bspw. mind. 10 Begehungen erforderlich). Daher sind entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen festzulegen oder alternativ Nachuntersuchungen durchzuführen (vgl. z. B. saP Arbeitshilfe für die Zauneidechse).	- siehe Ergänzungen MaierLandplan vom 08.12.22 -
- Alle erforderlich werdenden CEF-Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr vor Planumsetzung umzusetzen, fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.	Die rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden berücksichtigt.
- Alle biotop- und artenschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsflächen sind dinglich zu sichern.	Die Bauverwaltung wird mit den entsprechenden Schritten beauftragt. Zumindest für die Grundstücke, welche sich nicht in kommunaler Hand befinden.
- Alle biotop- und artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen (insb. Pflege und Unterhalt) sind rechtlich zu sichern.	Die Sicherung erfolgt durch den Bebauungsplan bzw. das Bauplanungsrecht.

<p><u>Eingrünung</u>  - Zur Eingrünung sind ausschließlich <b>naturreaumtypische und standortgeeignete</b> (gebietseigene Gehölze: Vorkommensgebiet 4.1 „Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region“ – vgl. <u>Arbeitshilfe zum Ausbringen von gebiets-eigenen Gehölzen in Bayern</u> – LfU Bayern) Gehölze anzupflanzen (vgl. § 40 Abs. 1 S. 4 Nr. 4 BNatSchG).</p> <p>- Heckenpflanzungen zur Randeingrünung <b>[M VI]</b> sind aus naturschutzfachlicher Sicht mind. 3-reihig (ca. 4 m breit, Pflanzabstand 1 m x 1 m) anzulegen (nicht 2-reihig wie im Grünordnungsplan dargestellt). Zudem sind alle grünordnerisch festgesetzten Pflanzmaßnahmen fachgerecht herzustellen, zu entwickeln, zu pflegen (ggf. zu bewässern) und dauerhaft zu erhalten.</p>	<p>Die Breite der Randeingrünung wird auf die geforderten vier Meter erhöht. Zulässig sind nur naturreaumtypische und standortgeeignete Arten.</p>
<p>- Soweit technisch möglich, sind die im Plan festgesetzten Pflanzmaßnahmen spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss fachgerecht umzusetzen.</p>	<p>Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen soll möglichst zeitnah erfolgen.</p>
<p>- Ausgefallene <b>Gehölze</b> sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.</p>	<p>Die grünordnerische Festsetzung wird angepasst.</p>
<p><u>Monitoring</u>  - Neben der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) wird seitens der unteren Naturschutzbehörde ein im 5 Jahres Turnus stattfindendes Monitoring hinsichtlich aller grünordnerischen festgesetzten Maßnahmen gefordert. Die Ergebnisse der ÖBB und des Monitorings sind zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.</p>	<p>Die Forderung wird seitens der Stadt Rothenfels zur Kenntnis genommen.</p>

<p><u>Sonstiges</u></p> <p>- Eine naturnahe Gestaltung und Pflege der erforderlich werdenden Entwässerungsmulde und des Regenrückhaltebeckens wird aus naturschutzfachlicher Sicht befürwortet (Stichwort: Multifunktionalität). Eine Einbindung der unteren Naturschutzbehörde bei der Konzeption (Gestaltung und Pflege) der Entwässerung wäre daher wünschenswert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die konkreten Umsetzungsmöglichkeiten werden durch die Bauverwaltung geprüft.</p>
<p><b>Sachgebiet Kreisbrandrat:</b></p>	
<p><b>Zusammenfassung / Stellungnahme:</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p>
<p>Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.</p>	<p>Die entsprechenden Kurvenradien und Wendekreisdurchmesser wurden bei der Dimensionierung der Verkehrsflächen berücksichtigt. Weiterführende Empfehlungen für die Bauausführung finden sich in den textlichen Hinweisen.</p>
<p>Werden Stichstraßen oder –wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen.</p>	<p>Eine Wendeanlage mit den Maßen 19 auf 21 Meter befindet sich kurz vor dem Ende der neuen Erschließungsstraße. Bemessungsfahrzeug ist ein dreiachsiges Müllfahrzeug mit nochmal größerem Wendekreis. Das Wenden eines Löschzugs der Feuerwehr ist daher problemlos möglich.</p>
<p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicher zu stellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW-W405 muss zur Verfügung stehen.</li> <li>- Die Wasserversorgung ist gemäß den Richtlinien des DVGW auszuführen. Ist die Löschwasserversorgung aus dem Hydrantennetz unzureichend, so</li> </ul>	<p>Eine mengen- und druckmäßig ausreichende Löschwasserversorgung ist nach Angaben des beauftragten Ingenieurbüros BRS gesichert. Hinsichtlich der formulierten Anforderungen an die Löschwasserversorgung findet sich ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan.</p>



<p>ist durch andere Maßnahmen die Löschwasserversorgung sicherzustellen, z.B. Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche. Die Entnahmestellen müssen sich außerhalb des Trümmerschattens der Gebäude befinden.</p> <p>Die DIN 14 230 für Unterirdische Löschwasserbehälter sind zu beachten. Bei den Ansaugstutzen ist die DIN 14 319 zu beachten.</p>	
<p><b>Sachgebiet Kommunalrecht:</b></p>	
<p><b>Zusammenfassung / Stellungnahme:</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p>
<p>Den Grundstücken im Baugebiet wird im erschließungsrechtlichen Sinn grundsätzlich eine ausreichende straßenmäßige sowie leitungsgebundene Erschließung (vgl. Nr. 6 der Begründung) vermittelt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Aus kommunalrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des BBPl und Grünordnungsplan „Westlich des Schlangenbrunn“ keine Bedenken.</p>	
<p><b>Sachgebiet Abfallrecht:</b></p>	
<p><b>Zusammenfassung / Stellungnahme:</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p>
<p>Nach Rücksprache mit dem Entsorgungsunternehmen müssen wir Ihnen zur Befahrbarkeit des Neubaugebietes Westlich des Schlangenbrunn folgendes mitteilen:</p>	<p>Der städtebauliche Entwurf wurde dementsprechend überarbeitet. Kurz vor dem Ende der neuen Erschließungsstraße findet sich nun eine für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend bemessene Wendeanlage mit den Maßen 19 auf 21 Meter. Eine Abstimmung mit der</p>

<p>In Ihrem Vorentwurf unter „6.1 Verkehrserschließung“ gehen Sie vom Einsatz eines 2-achsigen Müllsammelfahrzeuges aus. Diese Annahme trifft auf den Landkreis Main-Spessart nicht zu. Im Landkreis Main-Spessart werden als Standardfahrzeuge <b>3-achsige Müllsammelfahrzeuge</b> eingesetzt. In der Anlage finden Sie einen Auszug aus der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 (Abbildung 1). Die möglichen Wendeanlagen entnehmen Sie bitte den Bildern 58 und 59.</p>	<p>Abfallwirtschaft des Landkreises ist erfolgt.</p>
<p>Sollte die Wendeanlage für 3-achsige Müllsammelfahrzeuge nicht ausreichend dimensioniert werden, müssen alle Abfallarten an den Beginn der Sackgasse zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Für diesen Fall sollte dort ausreichend Platz eingeplant werden.</p>	

f)

Abb. Anlage:

Auszug aus Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06

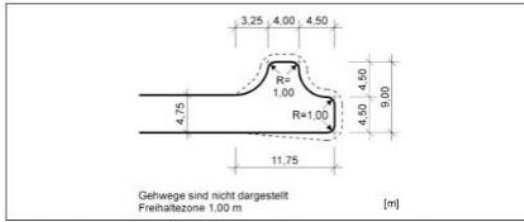


Bild 55: Flächenbedarf für einen Wendehammer für Pkw

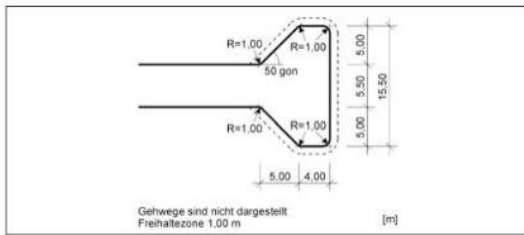


Bild 56: Flächenbedarf für einen Wendehammer für Fahrzeuge bis 9,00 m Länge (2-achsiges Müllfahrzeug)

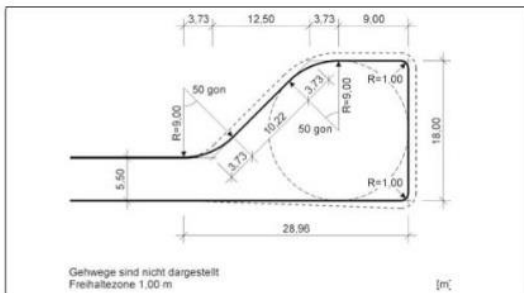


Bild 57: Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug

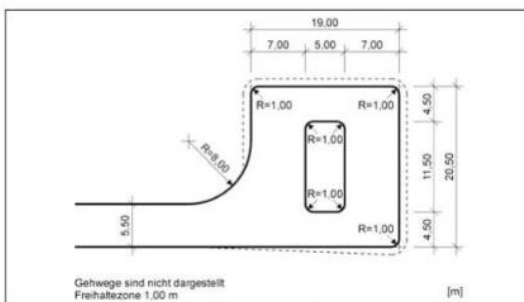


Bild 58: Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug

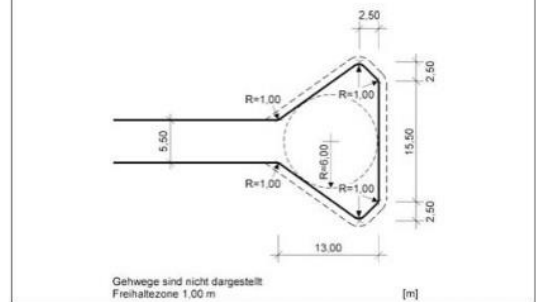
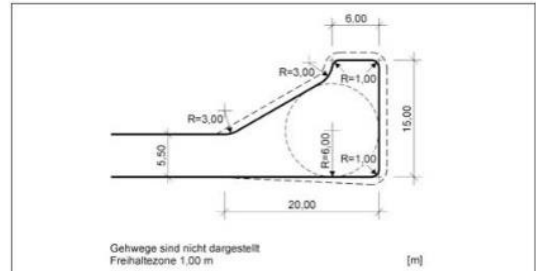


Bild 59: Flächenbedarf für einen einseitigen und zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug)

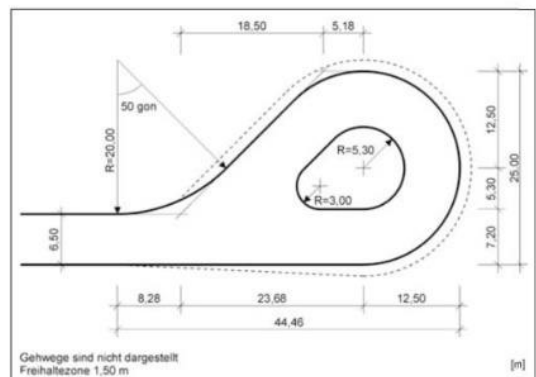


Bild 60: Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Lastzüge

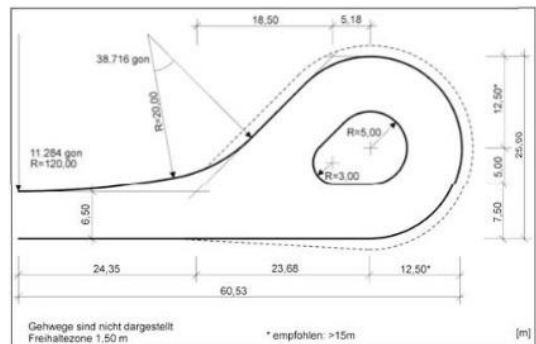


Bild 61: Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Gelenkbusse

**Landratsamt Main-Spessart, Regionaler Planungsverband Würzburg**  
**Frau Sitter**  
**Marktplatz 8**  
**97753 Karlstadt**  
**Vom 24.05.2022**

<b>Zusammenfassung / Stellungnahme:</b>	<b>Abwägungsvorschlag:</b>
<p>Die Stadt Rothenfels beabsichtigt, im Ortsteil Bergrothenfels den Bebauungsplan „Westlich des Schlangenbrunn“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB aufzustellen. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich überwiegend landwirtschaftliche Fläche dar und soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Auf der Gesamtfläche des Geltungsbereichs von ca. 1,5 ha ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen (ca. 22 Bauplätze).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Prüfung nach regionalplanerischen Gesichtspunkten gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) hat folgendes ergeben:</p>	
<p>1. Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung</p>	
<p>Im Hinblick auf die beabsichtigte Siedlungsentwicklung sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP sowie des RP2 zu nennen:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gem. Ziel 1.2.1 Abs. 2 (Räumlichen Auswirkungen begegnen) LEP ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.</li> </ul>	<p>Der demographische Wandel wird im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Durch das erzielte Grundstücksangebot werden grundsätzlich auch seniorengerechte Wohnformen ermöglicht, eine derartige Festsetzung ist aber (leider) nicht möglich. Von einer Forcierung derartiger Angebote aus eigener Initiative sieht die Stadt Rothenfels an dieser Stelle aufgrund der abgelegenen Lage des Plangebiets am Ortsrand aber</p>

	<p>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 zwar vor allem für junge Familien in der Eigentumsbildungsphase attraktiv, auch aufgrund des geplanten Umbaus des unweit gelegenen VR-Bank-Gebäudes zu einer Kindertageseinrichtung (Innenentwicklungsmaßnahme). Es entstehen aber auch kleinteiligere Wohnangebote wie bspw. die Tiny-House-Grundstücke sowie Reihen- und Doppelhäuser. Zudem sollen nach Möglichkeit auch Mietwohnungen entstehen. Es ist wünschenswert, dass hier ggf. auch ältere Einwohner der Stadt Rothenfels einziehen, die sich im Alter gerne verkleinern möchten. So würden die alten und oftmals zu großen Wohnhäuser wieder für junge Familien frei.</p>
<p>• Gem. Grundsatz 3.1 (Flächensparen) LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</p>	<p>Gesichtspunkte flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen wurden in der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen befinden sich in einem ortsüblichen Rahmen. Zudem werden neben dem klassischen Einfamilienhaus auch Reihen- und Doppelhäuser (sowie Mehrfamilienhäuser) ermöglicht.</p>
<p>• Gem. Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.</p>	<p>Eine Erörterung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale und der diesbezüglich laufenden Bemühungen seitens der Stadt findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan. Die Stadt Rothenfels kommt zu dem Schluss, dass neben der laufenden Bemühungen der Innenentwicklung kurzfristig eine Siedlungsarrondierung erforderlich ist.</p>
<p>• Gem. Ziel B II 3.2 RP2 sollen vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung</p>	<p>In den beiden Ortsteilen der Stadt Rothenfels finden sich nur etwa 20 erschlossene aber bisher unbebaute Bauplätze. Trotz laufender Bemühungen, wie bspw. regelmäßige</p>

<p>brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden.</p>	<p>Eigentümersprachen, können diese leider kurz- und mittelfristig nicht aktiviert werden. Brachflächen oder nennenswerte Nachverdichtungsmöglichkeiten sind leider nicht vorhanden. Die Innenentwicklungspotentiale wurden in der planerischen Bedarfsanalyse und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gem. Ziel B II 6.1 RP2 soll einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten entgegengewirkt werden.</li> </ul>	<p>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 Ortskerns weiterhin fortführen.</p>
<p>2. Bedarfsprüfung: Um den o.g. Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob dafür hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. 1.2.1 und 3.1 LEP). Zudem sollen vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich zunächst gemeindeweit sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Auslegungshilfe zu „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, die auch den Kommunen und Landratsämtern mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für</p>	<p>In Anlehnung an die genannte Auslegungshilfe wurde eine umfassende Bedarfsanalyse erstellt. Diese wurde mit dem Landratsamt und der Höheren Landesplanungsbehörde an einem gemeinsamen Erörterungstermin abgestimmt. Auch die laufenden gemeindlichen Maßnahmen zur Forcierung der Innenentwicklung (bspw. der Umbau der ehem. Raiffeisenbank zu einer Kindertagesstätte) werden aufgeführt. Anhand der vorliegenden Prognosedaten (Bevölkerungsentwicklung, Demographie usw.) lässt sich in der Stadt Rothenfels quantitativ zwar ein Bedarf nach neuen Wohnbauland herleiten, das geplante Baugebiet übersteigt diesen aber. Durch den entstehenden Angebotsüberhang ergibt sich für die Stadt Rothenfels aber die Möglichkeit über den organischen Bedarf hinaus auch an der positiven Entwicklung der Region Marktheidenfeld teilzuhaben und die Bevölkerungszahlen durch vermehrte Zuzüge aus der Region entgegen der Prognose konstant zu halten. Hierdurch</p>

<p>Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.01.2020 zur Verfügung gestellt wurde.</p> <p>Der Flächenbedarf ist demnach konkret und nachvollziehbar darzulegen. Es sind dazu insbesondere Angaben zur Struktur der Gemeinde, des Landkreises und der Region, zu bestehenden Flächenpotentialen und zum prognostizierten Bedarf erforderlich; eine Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung wird empfohlen. Auch sollte dargelegt werden, welche Bemühungen zur Behebung von Leerständen und Aktivierung von Baulücken seitens der Kommunen unternommen werden. Bei der Planung ist außerdem von der jeweiligen örtlichen Situation angemessenen, flächensparenden Siedlungsstrukturen auszugehen.</p>	<p>könnte auch in Zukunft eine ausreichende Auslastung der technischen und sozialen Infrastruktur der Stadt Rothenfels gesichert werden. Aus kosten- und erschließungstechnischen Gründen musste eine zunächst im Raum stehende Entwicklung des Plangebiets in zwei Bauabschnitten verworfen werden (genauere Erläuterung folgt im nächsten Abschnitt). In der Gesamtschau ist die vorgesehene Baugebietsausweisung als angemessen zu betrachten. Auch vor dem Hintergrund, dass die Stadt Rothenfels bereits seit längerem aus eigenen Stücken auf eine Außenentwicklung verzichtet hat. 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.</p>
<p>In der vorliegenden Bauleitplanung wurde zwar eine Bedarfsprüfung vorgenommen, jedoch wird der Bedarf an der Ausweisung von 22 Grundstücken <u>nicht nachvollziehbar</u> dargelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung: Die Wohnbedarfsprognose der Begründung stellt auf den Zeitraum der nächsten 10 Jahre ab und basiert auf den Daten der Genesis-online-Datenbank des Freistaats Bayern. Danach wird Rothenfels etwa 30 Einwohner verlieren. Weiterhin wird argumentiert, dass die Altersgruppe der 50-65-Jährigen in Rothenfels sehr stark ausgeprägt ist, woraus sich eine Abnahme der Haushaltgröße um 0,2 Einwohner/Wohneinheit errechnet. Daraus ergibt sich lt. Begründung ein Auflockerungsbedarf von 56 Wohneinheiten. Diese Berechnung kann nicht nachvollzogen werden,</li> </ul>	<p>Im Rahmen der fortgeschriebenen Bedarfsbilanzierung kann für die Stadt Rothenfels wie bereits ausgeführt durchaus ein Bedarf nach neuem Wohnbauland hergeleitet werden. Der durch den Bebauungsplan geschaffene Umfang an Bauplätzen übersteigt den ermittelten Bedarf aber deutlich (etwa um das Doppelte). Aus Kostengründen kann eine Entwicklung des Baugebiets wie bereits erwähnt aber nicht in zwei Bauabschnitten erfolgen. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage mit Sackgassenerschließung wird eine größere Wendeanlage (dreiachsiges Müllfahrzeug) erforderlich, auch bei nur einem Bauabschnitt. Bei dem Ausbau des zweiten Abschnitts käme es damit zu einer Doppeltbelastung, da wieder eine Wendeanlage erforderlich 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</p>

<p>der Wert erscheint zu hoch angesetzt. Der Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung ist daher zu überarbeiten bzw. besser zu begründen.</p> <p>Zugutegehalten werden kann, dass die Stadt Rothenfels in den letzten Jahren keine Neubaugebiete entwickelt hat, nicht über nennenswerte Entwicklungsflächen im FNP verfügt und dass eine Attraktivität besteht durch die Nähe zum Mittelzentrum Marktheidenfeld.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innenentwicklungspotentiale: Die Potentiale der Innenentwicklung sind aufgeführt, außerdem ist ein Wert von 10 Wohneinheiten angesetzt, der durch die Innenentwicklung vermutlich gedeckt werden kann. Es ist nicht zu erkennen, ob und welche Maßnahmen zur Aktivierung von Baulücken, Leerständen, usw. im Sinne der Innenentwicklung getroffen wurden bzw. werden sollen. Dies sollte in der Begründung ergänzt werden.</li> </ul>	<p>durchaus abwägungsrelevante Belange dar. Zudem möchte die Stadt Rothenfels wie bereits geschildert an den positiven Entwicklungsimpulsen im Raum Marktheidenfeld teilhaben.</p>
<p>3. Zielgruppenorientierung und Flächenverbrauch: Die demographische Entwicklung und Zusammensetzung der Altersstruktur der Stadt Rothenfels deuten darauf hin, dass bei der Schaffung neuen Baulands v.a. seniorenrechtliche Wohnformen mitzudenken wären. So ist lt. Begründung die Altersgruppe der 50-65-Jährigen in Rothenfels sehr stark ausgeprägt ist. Die vorgesehene Planung ist jedoch auf klassisches „Familienwohnen“ ausgelegt. Wir regen daher an, auch Mehrfamilienhäuser und damit kleinere Wohneinheiten zu ermöglichen, so dass vorausschauend</p>	<p>Hinsichtlich der kommunalen Überlegungen zu den demographischen Entwicklungen und seniorenrechtlichen Wohnformen wurde obenstehend bereits Stellung bezogen. Die Stadt Rothenfels ist bemüht im Rahmen des ihr Möglichen auf ein ausdifferenziertes Wohnungsangebot hinzuwirken. Es soll beispielsweise Kontakt zu einem Bauträger hergestellt werden, um am Abschluss des neuen Wohn-gebiets ggf. eine Wohnanlage mit mehreren (kleineren) Nutzungseinheiten zu realisieren. Der Bebauungsplan schafft die Rahmenbedingungen für Ein- und Mehrfamilienwohnen in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Welche konkreten Angebote später durch die Bauherren wahrgenommen werden, orientiert sich an der vorliegenden faktischen Nachfrage am Bauplatzmarkt. Im Angesicht der</p>



<p>auf sinkende Haushaltsgrößen reagiert werden kann.</p>	<p>getroffenen Festsetzungen kann hier im Zuge der späteren Grundstücksaufteilung und -veräußerung einigermaßen flexibel auf den örtlichen Bedarf reagiert werden. Die Stadt Rotenfels begrüßt eine verdichtete Bebauung auch abseits des klassischen Einfamilienhauses.</p>
<p>Eine Reduktion der Parzellengrößen sowie die Planung von Gemeinschaftsflächen könnten zu einer besseren Ausnutzung der überplanten Fläche führen und zum Flächensparen beitragen.</p>	<p>Aus planerischer Sicht sind die überwiegend vorgesehenen mittelgroßen Baugrundstücke (etwa 500 m<sup>2</sup>) als angemessen und ortsüblich zu betrachten. Zum einen soll den Anforderungen des Flächensparens Rechnung getragen werden, zum anderen werden im ländlichen Raum zu kleine Baugrundstücke aber nur vermindert nachgefragt. Gemeinschaftlich nutzbare Flächen sind städtebaulich zwar durchaus wünschenswert, lassen sich aufgrund des Zuschnitts des Plangebiets aber nur schwer berücksichtigen. Beispielsweise wäre das Plangebiet für einen zentral gelegenen grünen Wohnanger zu schmal. Zudem wäre eine solche gemeinschaftliche Grünfläche nicht als Bauplatz umlegbar und würde damit die Finanzierbarkeit der Planung in Frage stellen.</p>
<p><b>Ergebnis:</b> Im Ergebnis entspricht die Bauleitplanung nur dann den o.g. Erfordernissen der Raumordnung an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, wenn der Bedarfsnachweis überarbeitet wird. Um den o.g. Festlegungen des LEP sowie des RP2 gerecht zu werden, ist eine bedarfsgerechte Ausweisung erforderlich. Eine Anpassung der Planung in Hinblick auf die Bedürfnisse weiterer Zielgruppen sowie auf das Flächensparen wäre wünschenswert.</p>	<p>Bezüglich der Innentwicklung und zur Erörterung des konkreten Bedarfs einer maßvollen Außenentwicklung hat mit dem Landratsamt und der Höheren Landesplanungsbehörde ein Besprechungstermin stattgefunden. Auf dieser Grundlage wurden die Planunterlagen noch einmal ergänzt und fortgeschrieben. Grundsätzliche Vorbehalte konnten ausgeräumt werden.</p>

**Landratsamt Main Spessart, Gesundheitsamt  
Herr Stegmann  
Rudolf-Glauber-Straße 28  
97753 Karlstadt  
Vom 09.05.2022**

<b>Zusammenfassung / Stellungnahme:</b>	<b>Abwägungsvorschlag:</b>
<p>Das Gesundheitsamt Main-Spessart nimmt zu dem oben näher beschriebenen Vorgang <u>aus gesundheitlicher und hygienischer Sicht</u> wie folgt Stellung: Mit dem Vorhaben besteht grundsätzliches Einverständnis.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Aus den zur Verfügung gestellten Planunterlagen geht hervor, dass das betroffene Gebiet über die bestehenden Installationen an das öffentliche Trink- und Abwassersystem des Stadtteils Bergrothenfels angeschlossen wird. Eine Versorgung mit qualitativ und quantitativ einwandfreiem Trinkwasser ist zu gewährleisten.</p>	<p>Die mengen- und druckmäßige Versorgung mit Trink-, Brauch und Löschwasser wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro BRS noch einmal geprüft und bestätigt.</p>
<p>Es gibt derzeit keine Hinweise auf Altlasten in dem genannten Gebiet. Sollten sich bei Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten finden, sind Erkundungen und ggf. Sanierungen mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis findet sich im Bebauungsplan.</p>
<p>Zu etwaigen Immissionen des vorhandenen Landwirtschaftlichen Betriebes ist die Stellungnahme des Immissionsschutzes zu beachten.</p>	<p>Eine Abstimmung mit dem Sachgebiet Immissionsschutz sowie dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist erfolgt. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzung ist kein Zielkonflikt ersichtlich.</p>

**Bayernwerk Netz GmbH**  
**Herr Lang**  
**Dillberg 10**  
**97828 Marktheidenfeld**  
**Vom 13.05.2022**

<b>Zusammenfassung / Stellungnahme:</b>	<b>Abwägungsvorschlag:</b>

<p>In der Straße „Zum Schlangenbrunn“ verlaufen mehrere Stromversorgungsleitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1,0mtr. beidseits der Leitungsachse.</p> <p>Parallel verläuft ein 0,4kV Niederspannungskabel Straßenbeleuchtungskabel zur Versorgung der öffentlichen Beleuchtung, ebenfalls mit einem Schutz-zonenbereich von 1mtr. beidseits der Leistungsachse.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Tiefbaumaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit dem Bayernwerk.</p>
<p>In einer Entfernung von ca. 40mtr. des östlichen Ausbaubereiches (geplanter Wendehammer der Erschließungsstraße) verläuft derzeit unsere 20kV Mittelspannungsfreileitung Marktheidenfeld – Lohr. Da hier der Schutzbereich maximal 10mtr. beidseits der Leistungsachse beträgt, gehen wir hier nicht weiter auf diese Versorgungsleitung ein.</p>	<p>Die Einschätzung ist treffend, von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf der ausgewiesenen Ausgleichsfläche mit der Flurnummer 1043 befinden sich derzeit keine Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH.</li> <li>• Auf der ausgewiesene Ausgleichsfläche mit der Flurnummer 2602 befinden sich derzeit keine Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH.</li> </ul> <p>In einer Entfernung von 100mtr. verläuft die 20kV Mittelspannungsfreileitung Marktheidenfeld - Lohr. Dieser Abstand ist außerhalb des erforderlichen Schutzzonenbereiches von 10mtr. beidseits der Leitungsachse.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die ausgewiesene Ausgleichsfläche mit der Flurnummer 2495 wird von</li> </ul>	<p>Die Durchführung der entsprechenden Maßnahmen im Schutzzonenbereich erfolgt in Abstimmung mit dem Bayernwerk.</p>

<p>einer 110kV Hochspannungsdoppelleitung (U15.0-38) und einer 20kV Mittelspannungsfreileitung durchkreuzt.</p> <p>Hier ist das Umsetzen von Bäumen mit Lebensraumstrukturen und das Anbringen und der Unterhalt von Vogel bzw. Fledermauskästen vorgesehen.</p> <p><u>In den Schutzzonenbereichen bestehende Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind zu beachten und uns Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art und rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.</u></p>	
<p>Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei den Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen mit den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann. Jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitungen sind mit Lebensgefahr verbunden. Wir bitten Sie die Hinweise im beiliegenden Merkblatt zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.</p> <p>Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 mtr. zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Wir möchten daher darauf hinweisen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehende</li> </ul>	<p>Die Sicherheitsanforderungen werden im Zuge der Bau- und Pflanzmaßnahmen berücksichtigt.</p>

<p>Bau- und Bepflanzungsbeschränkung zu beachten sind und uns Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art und rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dies gilt unter anderem für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</li> </ul>	
<p>Sollte sich im Zuge der notwendigen Erdarbeiten eine Mehr- oder Mindesttiefe ergeben, ist eine Anpassung der Versorgungsleitung zwingend notwendig. Im Vorfeld der Bauausführung ist die genaue Tiefe der Versorgungsleitung mittels Suchschlitze zu ermitteln. Tiefbauarbeiten im Bereich der Versorgungskabel sind zudem nur in Handschachtung zulässig.</p>	
<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsnetzbetreiber ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werden.</p>	<p>Die anstehenden Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden frühzeitig mit dem Bayernwerk abgestimmt.</p>
<p>Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Für weitere Fragen zu evtl. notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Bereich der geplanten Baumaßnahme setzen Sie, sich direkt mit unserem Gebietsservice im Kundencenter Marktheidenfeld unter</p>	

<p>der Rufnummer 09391 903 330 bzw. marktheidenfeld-service@bayernwerk.de in Verbindung zu setzen.</p> <p>Die zum Schutz der Leitungen notwendigen Sicherheitsmaßnahmen werden dann angegeben.</p>	
<p>Für die mögliche Detailplanung zur erforderlichen Stromversorgung des Areals setzen Sie sich rechtzeitig mit unserem Herrn Ernst Friedrich unter 09391 903 125 bzw. ernst.friedrich@bayernwerk.de in Verbindung.</p> <p>Er wäre auch Ihr Ansprechpartner, sofern die bestehende Straßenbeleuchtungsanlage ergänzt bzw. erneuert werden sollte.</p>	<p>Mir Herr Friedrich hat eine Abstimmung stattgefunden. Für eine ausreichende Stromversorgung des neuen Baugebiets (auch im Kontext des Bedeutungsgewinns der E-Mobilität) wird ein Grundstück für eine Transformatorstation (Maße 7,50m x 6,0 m) vorgesehen. Das Grundstück ist direkt anfahrbar und zentral am Abschluss des Baugebiets gelegen.</p>
<p>Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.</p>	
<p>Gegen die Neuaufstellung des oben genannten Bebauungsplanes „Wohngebiet Westlich des Schlangenbrunn“ bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**  
**Herr Haberstroh**  
**Hofgraben 4**  
**80539 München**  
**Vom 09.05.2022**

<b>Zusammenfassung / Stellungnahme:</b>	<b>Abwägungsvorschlag:</b>
<p><b><u>Bau- und Kunstdenkmalflegerische Belange:</u></b></p> <p>Abhängig von der Grundfunktion einer Baufläche bzw. von Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung und von der Beschaffenheit des Denkmals kann es zu Beeinträchtigungen von Denkmälern kommen. Wir bitten Sie deshalb, den Einfluss der Planung auf Baudenkmäler und auf Sichtbeziehungen von und zu Baudenkmälern im Plangebiet und in seiner Umgebung im Umweltbericht dazustellen (vgl. den Begriff Nähe gemäß Art. 6 DSchG). Sofern der Umweltbericht zu dem Schluss kommen sollte, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten seien, so ist dieses nachvollziehbar zu begründen. Sofern ein Bauleitplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden sollte, so sind die Punkte in der Begründung darzustellen.</p>	<p>Der Umweltbericht wird dementsprechend fortgeschrieben.</p>
<p>Sofern Beeinträchtigungen festgestellt werden, ist der Planentwurf dahingehend zu überarbeiten, dass die Beeinträchtigung vermieden wird. Dies kann auch durch Ergänzungen der textlichen Darstellung / Festsetzung erfolgen. Auch sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Es kommt nicht zu einer Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen von und zur denkmalgeschützten Anlage der Burg Rothenfels. Sonstige Baudenkmäler sind nicht betroffen.</p>
<p>Wir weisen darauf hin, dass Sichtbeziehungen von und zu Baudenkmälern abhängig von den Denkmälern selbst und von der Größe der geplanten Maßnahme sind. So sind zum Beispiel Windräder oder Schornsteine anders zu bewerten als</p>	

eine Einfamilien-haussiedlung. Der Nähebereich endet nicht an der jeweiligen Gemeindegrenze und kann je nach Größe der Maßnahme auch mehrere Kilometer betragen.

Ob sich im Gebiet oder in der Nähe Denkmäler befinden, entnehmen Sie bitte dem Bayerischen Denkmal-Atlas oder dem BayernAtlas.

Neben den allgemeinen Beeinträchtigungen, die immer darzustellen sind, gibt das BLfD folgende Hinweise, die nur bei Betroffenheit anzuwenden sind.

- Vorhandene Denkmäler im Planungsgebiet: Sofern sich Denkmäler im Planungsgebiet befinden, sind diese als solche kenntlich zu machen und zu erhalten. Die Überplanung von Denkmälern führt nicht zum Abbruch oder zur Veränderung derselben. Die Überplanung kann dazu führen, dass der Bauleitplan sich in den entsprechenden Bereichen oder als Ganzes als „nicht vollziehbar“ erweist.

- Neue Bebauung im Umfeld von Denkmälern: Sofern im Umfeld von Baudenkmalern (Sichtbeziehung) eine neue Bebauung geplant ist, so sollte diese, sofern sie bauplanungsrechtlich grundsätzlich genehmigungsfähig ist, in regional überlieferten Kubaturen, Proportionen und Materialien erfolgen, sowie den historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen entsprechen.

Durch die Fortführung der traditionellen Bauweisen werden etwaige Beeinträchtigungen minimiert. Der Bauleitplan ersetzt nicht die ggf. notwendige Erlaubnis nach DSchG. Es kann sein, dass bei Nichtberücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sich der Bauleitplan in



<p>den entsprechenden Bereichen oder als Ganzes als „nicht vollziehbar“ erweist. Entsprechende Hinweise sind ggf. auf dem Bauleitplan zu vermerken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein- und Mehrfamilienhaussiedlungen: 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.</li> </ul>	
<p><b><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></b></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p>	<p>Ein Hinweis zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen und dem Vorgehen beim Auftreten von Bodenaltertümern findet sich in der Planurkunde zum Bebauungsplan.</p>
<p><b>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:</b></p> <p>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p>	

<p><b>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:</b></p> <p>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>	
<p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.</p>	

<p><b>Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken</b>  <b>Herr Stadler</b>  <b>Zeller Straße 40</b>  <b>97082 Würzburg</b>  <b>Vom 17.05.2022</b></p>	
<p><b>Zusammenfassung / Stellungnahme:</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p>
<p>Gegen den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen.</p>	
<p>Im Sinne einer nachhaltigen, innerörtlichen Siedlungsentwicklung der Stadt Rothenfels (ortsteilübergreifend) wird jedoch grundsätzlich empfohlen, die Ortskerne in ihrer Mittelpunktfunktion zu stärken und dadurch flächenverbrauchende Siedlungserweiterungen an den Ortsrändern zu vermeiden. Damit wird die Wohnqualität der Altortbereiche erhalten und die vorhandene Infrastruktur effizient genutzt.</p>	<p>Die Stadt Rothenfels ist im Bereich der Innenentwicklung aktiv, so laufen beispielsweise derzeit Planungen zum Umbau des ehemaligen Raiffeisenbankgebäudes zu einer Kindertagesstätte. Aufgrund des vor Ort feststellbaren Bedarfs nach neue Bauplätzen sowie der Perspektive an den positiven Entwicklungen im Raum Marktheidenfeld teilzuhaben sieht es die Stadt Rothenfels aber für erforderlich an, eine Siedlungsarroniderung durchzuführen. Hierauf wurde zuvor bereits seit längerem aus freien Stücken verzichtet.</p>
<p>Durch die Ausweisung eines Neubaugebiets sinkt erfahrungsgemäß der Nachfragedruck nach innerörtlichen Grundstücken. Das zukünftige Leerstandrisiko im Altort und in den älteren Neubaugebieten am Ortsrand wird erheblich verstärkt.</p>	<p>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 Ortskerns fortführen.</p>
<p>Vor einer maßvollen Außenentwicklung sollten die Mittel zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen umfassend ausgeschöpft werden. Ergänzend zu den bisherigen Maßnahmen empfehlen sich – wenn nicht bereits vorhanden oder praktiziert – folgende <i>mögliche</i> Maßnahmen:</p>	<p>Eine Ermittlung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale sowie die laufenden Bemühungen der Stadt Rothenfels, um diese zu aktivieren, sind der fortgeschriebenen Begründung zu entnehmen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Management zur Leerstands- und Baulückenaktivierung</li> <li>• regelmäßige, gut vorbereitete Eigentümerbefragungen</li> <li>• (inter-)kommunales Förderprogramm zur Sanierung von Leerständen und Aktivierung von Baulücken; Sanierungsberatung</li> <li>• informeller Planungen</li> <li>• Vorkaufsrecht</li> </ul> <p>Ein breit angelegter Dialogprozess bildet dabei die notwendige Basis.</p>	
--	--

<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  <b>Herr Sachs</b>  <b>Schürerstr. 9a</b>  <b>97080 Würzburg</b>  <b>Vom 12.05.2022</b></p>	
<p><b>Zusammenfassung / Stellungnahme:</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p>
<p>Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom (siehe nachfolgend beigefügten Bestandsplan).</p>	<p>Der Bestandsplan wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:</p>	

<p>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	<p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien sind nicht gefährdet.</p>
<p>In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend breit bemessen, um alle erforderlichen Leitungen unterirdisch anzuordnen.</p>
<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p>	<p>Ein Verweis auf das entsprechende Merkblatt findet sich in den textlichen Hinweisen.</p>
<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist</p>	
<p>Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie</p>	<p>Die erforderlichen Tiefbauarbeiten erfolgen in enger Abstimmung mit der Telekom.</p>

<p>Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html">https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html</a>). Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse <a href="mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de">mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de</a> bzw. über Fax: 0391 / 5802 13737 zu erhalten.</p>	
<p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
<p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p>	
<p>Bitte teilen Sie uns rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.</p>	

g)

Abb. Anlage:



**Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde**  
**Frau Rock**  
**Peterplatz 9**  
**97064 Würzburg**  
**Vom 24.05.2022**

**Zusammenfassung /  
Stellungnahme:**

Die Stadt Rothenfels beabsichtigt, im Ortsteil Bergrothenfels den Bebauungsplan „Westlich des Schlangenbrunn“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufzustellen. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich überwiegend landwirtschaftliche Fläche dar und soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Auf der Gesamtfläche des Geltungsbereichs von ca. 1,5 ha ist eine Bebauung mit Einzel- und

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Doppelhäusern vorgesehen (ca. 22 Bauplätze).</p>	
<p>Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in Ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):</p>	
<p>1. Landesplanerische Prüfung betroffener Belange:</p>	
<p>Die landesplanerische Prüfung der Planung hat ergeben, dass ein Teil des Geltungsbereichs im Landschaftsschutzgebiet (LSG) des Naturparks Spessart dargestellt ist. Das Verfahren zur Änderung der LSG-Grenze ist bereits eingeleitet worden, im Vorfeld hat eine diesbezügliche Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken – höhere Landesplanungsbehörde stattgefunden. Unsererseits wurden Einwendungen nicht erhoben.</p>	<p>Die Änderung des LSG wurde im Kreisamtsblatt am 3. November 2022 bekanntgegeben. Die Änderung ist damit zum 4. November 2022 in Kraft getreten.</p>
<p>Weiterhin wird das Plangebiet von einer Wasserleitung der Marktheidenfelder Gruppe gequert.</p>	<p>Nach Angaben der Marktheidenfelder Gruppe befindet sich die Wasserleitung in kommunalem Besitz und verläuft von Norden nach Süden im Bereich des festgesetzten landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges durch das Plangebiet. Im Norden befindet sich der örtliche Hochbehälter zur Druck-erhöhung. Der genauere Verlauf wurde durch das Bauamt bestätigt. Im Rahmen der anstehenden</p>



	<p>Tiefbaumaßnahmen wird die Bestandsleitung berücksichtigt. Einem Fortbestand spricht zunächst nichts entgegen.</p>
<p>2. Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung</p> <p>Im Hinblick auf die beabsichtigte Siedlungsentwicklung sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP sowie des RP2 zu nennen:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gem. Ziel 1.2.1 Abs. 2 (Räumlichen Auswirkungen begegnen) LEP ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.</li> </ul>	<p>Der demographische Wandel wird im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Durch das erzielte Grundstücksangebot werden grundsätzlich auch seniorengerechte Wohnformen ermöglicht, eine derartige Festsetzung ist aber nicht möglich. Von einer Forcierung derartiger Angebote aus eigener Initiative sieht die Stadt Rothenfels an dieser Stelle aufgrund der abgelegenen 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 zwar vor allem für junge Familien in der Eigentumsbildungsphase attraktiv, auch aufgrund des geplanten Umbaus des unweit gelegenen VR-Bank-Gebäudes zu einer Kindertageseinrichtung (Innenentwicklungsmaßnahme). Es entstehen aber auch kleinteiligere Wohnangebote wie bspw. die Tiny-House-Grundstücke sowie Reihen- und Doppelhäuser. Zudem sollen nach Möglichkeit auch Mietwohnungen entstehen. Es ist wünschenswert, dass hier ggf. auch ältere Einwohner der Stadt Rothenfels einziehen, die sich im Alter gerne verkleinern möchten. So würden die alten und oftmals zu großen Wohnhäuser wieder für junge Familien frei.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gem. Grundsatz 3.1 (Flächensparen) LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen</li> </ul>	<p>Gesichtspunkte flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen wurden in der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die vorgesehenen</p>

<p>Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</p>	<p>Grundstücksgrößen befinden sich in einem ortsüblichen Rahmen. Zudem werden neben dem klassischen Einfamilienhaus auch Reihen- und Doppelhäuser (sowie Mehrfamilienhäuser) ermöglicht.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gem. Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.</li> </ul>	<p>Eine Erörterung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale und der diesbezüglich laufenden Bemühungen seitens der Stadt findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan. Die Stadt Rothenfels kommt zu dem Schluss, dass neben der laufenden Bemühungen der Innenentwicklung kurzfristig eine Siedlungsarrondierung erforderlich ist.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gem. Ziel B II 3.2 RP2 sollen vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden.</li> </ul>	<p>In den beiden Ortsteilen der Stadt Rothenfels finden sich nur etwa 20 erschlossene aber bisher unbebaute Bauplätze. Trotz laufender Bemühungen, wie bspw. regelmäßige Eigentümeransprachen, können diese leider kurz- und mittelfristig nicht aktiviert werden. Brachflächen oder nennenswerte Nachverdichtungsmöglichkeiten sind leider nicht vorhanden. Die Innenentwicklungspotentiale wurden in der planerischen Bedarfsanalyse und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gem. Ziel B II 6.1 RP2 soll einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten entgegengewirkt werden.</li> </ul>	<p>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</p>

	des Ortskerns weiterhin fortführen.
<p>2.1 Bedarfsprüfung:</p> <p>Um den o.g. Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob dafür hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. 1.2.1 und 3.1 LEP). Zudem sollen vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich zunächst gemeindeweit sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Auslegungshilfe zu „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, die auch den Kommunen und Landratsämtern mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.01.2020 zur Verfügung gestellt wurde und anhand der die Prüfung der höheren Landesplanungsbehörde, ob Bauleitplanungen den Anforderungen gerecht werden, erfolgt.</p> <p>Der Flächenbedarf ist demnach konkret und nachvollziehbar darzulegen. Es sind dazu insbesondere Angaben zur Struktur der Gemeinde, des Landkreises und der Region, zu bestehenden Flächenpotentialen und zum prognostizierten Bedarf erforderlich; eine Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung wird empfohlen. Auch sollte dargelegt werden, welche Bemühungen zur Behebung von Leerständen und Aktivierung von Baulücken seitens der Kommunen unternommen werden.</p>	<p>In Anlehnung an die genannte Auslegungshilfe wurde eine umfassende Bedarfsanalyse erstellt. Diese wurde dem Landratsamt und der Höheren Landesplanungsbehörde an einem gemeinsamen Erörterungstermin abgestimmt. Auch die laufenden gemeindlichen Maßnahmen zur Forcierung der Innenentwicklung (bspw. der Umbau der ehem. Raiffeisenbank zu einer Kindertagesstätte) werden aufgeführt. Anhand der vorliegenden Prognosedaten (Bevölkerungsentwicklung, Demographie usw.) lässt sich in der Stadt Rothenfels quantitativ zwar einen Bedarf nach neuen Wohnbauland herleiten, das geplante Baugebiet übersteigt diesen aber. Durch den entstehenden Angebotsüberhang ergibt sich für die Stadt Rothenfels die Möglichkeit über den organischen Bedarf hinaus auch an der positiven Entwicklung der Region Marktheidenfeld teilzuhaben und die Bevölkerungszahlen durch vermehrte Zuzüge aus der Region entgegen der Prognose konstant zu halten. Hierdurch könnte auch in Zukunft eine ausreichende Auslastung der technischen und sozialen Infrastruktur der Stadt Rothenfels gesichert werden. Aus kosten- und erschließungstechnischen Gründen musste eine zunächst im Raum stehende Entwicklung des Plangebiets in zwei Bauabschnitten verworfen werden (eine genauere Erläuterung folgt im nächsten Abschnitt). In der Gesamtschau ist die vorgesehene Baugebietsausweisung als angemessen zu betrachten. Auch vor dem Hintergrund, dass die Stadt Rothenfels bereits seit längerem aus eigenen Stücken auf eine Außenentwicklung verzichtet hat. 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.</p>

<p>Bei der Planung ist außerdem von der jeweiligen örtlichen Situation angemessenen, flächensparenden Siedlungsstrukturen auszugehen.</p>	
<p>In der vorliegenden Bauleitplanung wurde zwar eine Bedarfsprüfung vorgenommen, jedoch wird der Bedarf an der Ausweisung von 22 Grundstücken nicht nachvollziehbar dargelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung:</li> </ul> <p>Die Wohnbedarfsprognose der Begründung stellt auf den Zeitraum der nächsten 10 Jahre ab und basiert auf den Daten der Genesis-online-Datenbank des Freistaats Bayern. Danach wird Rothenfels etwa 30 Einwohner verlieren. Weiterhin wird argumentiert, dass die Altersgruppe der 50-65-Jährigen in Rothenfels sehr stark ausgeprägt ist, woraus sich eine Abnahme der Haushaltgröße um 0,2 Einwohner/Wohneinheit errechnet. Daraus ergibt sich lt. Begründung ein Auflockerungsbedarf von 56 Wohneinheiten. Diese Berechnung kann h.E. nicht nachvollzogen werden: Aus der Flächenmanagement-Datenbank des Landesamtes für Umwelt lässt sich für die Stadt Rothenfels bei einem Auflockerungsbedarf von 0,3% ein Bedarf von -25 Wohnungen und eine Auflockerung von 22 Wohneinheiten, somit also ein „negativer“ Wert, zum Prognosejahr 2034 ermitteln. Der Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung ist daher zu überarbeiten bzw. besser zu begründen. Zugutegehalten werden kann, dass die Stadt Rothenfels in den letzten Jahren keine Neubaugebiete entwickelt hat, nicht über nennenswerte Entwicklungsflächen im FNP verfügt und dass eine Attraktivität</p>	<p>Im Rahmen der fortgeschriebenen Bedarfsbilanzierung kann für die Stadt Rothenfels wie bereits ausgeführt durchaus ein Bedarf nach neuem Wohnbauland hergeleitet werden. Der durch den Bebauungsplan geschaffene Umfang an Bauplätzen übersteigt den ermittelten Bedarf aber deutlich (etwa um das Doppelte). Aus Kostengründen kann eine Entwicklung des Baugebiets wie bereits erwähnt aber nicht in zwei Bauabschnitten erfolgen. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage mit Sackgassenerschließung wird eine größere Wendeanlage (dreiaxsiges Müllfahrzeug) erforderlich, auch bei nur einem Bauabschnitt. Bei dem Ausbau des zweiten Abschnitts käme es damit zu einer Doppelbelastung, da wieder eine Wendeanlage erforderlich 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 wie bereits geschildert an den positiven Entwicklungsimpulsen im Raum Marktheidenfeld teilhaben.</p>

<p>besteht durch die Nähe zum Mittelzentrum Marktheidenfeld.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innenentwicklungspotentiale:</li> </ul> <p>Die Potentiale der Innenentwicklung sind aufgeführt, außerdem ist ein Wert von 10 Wohneinheiten angesetzt, der durch die Innenentwicklung vermutlich gedeckt werden kann. Es ist nicht zu erkennen, ob und welche Maßnahmen zur Aktivierung von Baulücken, Leerständen, usw. im Sinne der Innenentwicklung getroffen wurden bzw. werden sollen.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zukünftige Innenentwicklung:</li> </ul> <p>In die Bedarfsermittlung ist einzurechnen, dass im Siedlungsbestand weitere Leerstände entstehen werden, die zur Deckung eines künftigen Bedarfs genutzt werden können. Diese künftigen Potenziale sollten in die Überlegungen einbezogen werden. Durch die Erschließung von Neubaugebieten wird der Druck auf den Verkauf innerörtlicher Potenziale genommen und es kann die o.g. Bemühungen konterkarieren, Potentiale der Innenentwicklung für moderne Wohnformen nutzbar zu machen.</p>	<p>Eine aktuelle Leerstandserhebung für die Stadt Rothenfels liegt nicht vor. Im Rahmen des Zensus 2011 wurde erfasst, dass 7,50% der Wohnungen in Rothenfels leerstehen. 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 erhebliche 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 Gemeindegebiet ermöglicht. Die vorhandenen Leerstände können leider oft nur schwer aktiviert werden, da diese erfahrungsgemäß meist nicht ohne Grund leerstehen. Oft sind starke bauliche Mängel oder aber schwierige Besitzstrukturen mit größeren Erbgemeinschaften vorzufinden. Für die Prognoseberechnung wird daher davon ausgegangen, dass die Leerstände auf geringem Niveau konstant bleiben. Zahlenmäßig werden sie indirekt in der Bedarfsprognose (Wachstums- und Auflockerungsbedarf) berücksichtigt.</p>
<p>2.2 Zielgruppenorientierung und Flächenverbrauch:</p> <p>Die demographische Entwicklung und Zusammensetzung der Altersstruktur der Stadt Rothenfels deuten darauf</p>	<p>Hinsichtlich der kommunalen Überlegungen zu den demographischen Entwicklungen und seniorenrechtlichen Wohnformen wurde obenstehend bereits Stellung bezogen. Die Stadt Rothenfels ist bemüht im Rahmen des ihr Möglichen, auf ein ausdifferenziertes</p>

<p>hin, dass bei der Schaffung neuen Baulands v.a. seniorenrechtliche Wohn-formen mitzudenken wären. So ist lt. Begründung die Altersgruppe der 50-65-Jährigen in Rothenfels sehr stark ausgeprägt ist. Die vorgesehene Planung ist jedoch auf klassisches „Familienwohnen“ ausgelegt. Wir regen daher an, auch Mehrfamilienhäuser und damit kleinere Wohneinheiten zu ermöglichen, so dass vorausschauend auf sinkende Haushaltsgrößen reagiert werden kann.</p>	<p>Wohnungsangebot hinzuwirken. Es soll beispielsweise Kontakt zu einem Bauträger hergestellt werden, um am Abschluss des neuen Wohn-gebiets ggf. eine Wohnanlage mit mehreren (kleineren) Nutzungseinheiten zu realisieren. Der Bebauungsplan schafft die Rahmenbedingungen für Ein- und Mehrfamilienwohnen in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Welche konkreten Angebote später durch die Bauherren wahrgenommen werden, orientiert sich an der vorliegenden faktischen Nachfrage am Bauplatzmarkt. Im Angesicht der getroffenen Festsetzungen kann hier im Zuge der späteren Grundstücksaufteilung und -veräußerung einigermmaßen flexibel auf den örtlichen Bedarf reagiert werden. Die Stadt Rothenfels begrüßt eine verdichtete Bebauung auch abseits des klassischen Einfamilienhauses.</p>
<p>Eine Reduktion der Parzellengrößen sowie die Planung von Gemeinschaftsflächen könnten zu einer besseren Ausnutzung der überplanten Fläche führen und zum Flächensparen beitragen.</p> <p>Um einer Entstehung von "Spekulationsflächen" vorzubeugen, wird der Gemeinde empfohlen, sofern noch nicht vorgesehen, geeignete Maßnahmen zu ergreifen (wie z.B. vertragliche Regelungen, Grundstücksankäufe, etc.), sodass die Bauplätze im Sinne des Flächensparens (vgl. Ziel 3.1 LEP) auch für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung stehen.</p>	<p>Aus planerischer Sicht sind die überwiegend vorgesehenen mittelgroßen Baugrundstücke (etwa 500 m<sup>2</sup>) als angemessen und ortsüblich zu betrachten. Zum einen soll den Anforderungen des Flächensparens Rechnung getragen werden, zum anderen werden im ländlichen Raum zu kleine Baugrundstücke aber nur vermindert nachgefragt. Gemeinschaftlich nutzbare Flächen sind städtebaulich zwar durchaus wünschenswert, lassen sich aufgrund des Zuschnitts des Plangebiets aber nur schwer berücksichtigen. Beispielsweise wäre das Plangebiet für einen zentral gelegenen grünen Wohnanger zu schmal. Zudem wäre eine solche gemeinschaftliche Grünfläche nicht als Bauplatz umlegbar und würde damit die Finanzierbarkeit der Planung in Frage stellen.</p>
<p><b>Fazit:</b> Im Ergebnis entspricht die Bauleitplanung nur dann den o.g. Erfordernissen der Raumordnung an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (insbesondere Festlegungen in 3.1 und 3.2 LEP), wenn der Bedarfsnachweis überarbeitet wird. Um den o.g. Festlegungen des LEP sowie des RP2 gerecht zu werden,</p>	<p>Bezüglich der Innentwicklung und zur Erörterung des konkreten Bedarfs einer maßvollen Außenentwicklung hat mit dem Landratsamt und der Höheren Landesplanungsbehörde ein Besprechungstermin stattgefunden. Auf dieser Grundlage wurden die Planunterlagen noch einmal ergänzt und fortgeschrieben. Grundsätzliche Vorbehalte</p>

<p>ist die Ausweisung an den nachgewiesenen Bedarf für den anzusetzenden Planungshorizont auszurichten. Eine Anpassung der Planung in Hinblick auf die Bedürfnisse weiterer Zielgruppen sowie auf das Flächensparen wäre wünschenswert.</p>	<p>konnten ausgeräumt werden.</p>
---	-----------------------------------

<p><b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</b>  <b>Frau Bötsch</b>  <b>Ringstraße 51</b>  <b>97753 Karlstadt</b>  <b>Vom 02.06.2022</b></p>	
<p><b>Zusammenfassung / Stellungnahme:</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p>
<p>Auf S. 22 der Grünordnung hat sich ein Fehler eingeschlichen: In der Tabelle, in der die Ausgleichsflächen aufgeführt sind, wird u.a. die Fl. Nr. 1041 der Gem. Bergrothenfels genannt. Es handelt sich aber meines Erachtens um die Fl. Nr. 1043 der Gem. Rothenfels.</p> <p>Teile dieser Flurnummer sind bei uns am Amt von einem kleinen Landwirt mit Pferdehaltung als Weidefläche gemeldet. Es wird davon ausgegangen, dass die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich sein wird.</p>	<p>Die Bezeichnung der Flurnummer wird korrigiert. Bestehende landwirtschaftliche Nutzungen werden nicht eingeschränkt.</p>
<p>Auf den Bestandsschutz des gegenüber des geplanten Wohngebietes liegenden landw. Betriebes wird in der Begründung ja eingegangen; auch im Bebauungsplan wird auf hinzunehmende Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen hingewiesen.</p>	<p>Die Ergebnisse der Vorabstimmung mit dem AELF wurden frühzeitig in der Planung berücksichtigt.</p>
<p>Aus waldrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das im</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Vorentwurf vom 16.02.2022 dargestellte Vorhaben. Eine Betroffenheit von Wald i.S. des Art.2 BayWaldG ergibt sich lediglich durch die Ausgleichsmaßnahme IV. Es handelt sich dabei um einen dauerhaften Nutzungsverzicht von 2 Bäumen, die bereits ausgewählt und markiert wurden.</p>	
--	--

<p><b>BUND Naturschutz Kreisgruppe Main-Spessart</b> <b>Herr Scheiner</b> <b>Südring 2</b> <b>97828 Marktheidenfeld</b> <b>Vom 26.05.2022</b></p>	
<p><b>Zusammenfassung / Stellungnahme:</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p>
<p>Der Flächenverbrauch ist eines der größten Umweltprobleme unserer Zeit: wir verlieren unter Umständen nicht nur wertvolle Biotopflächen sondern oft unmittelbar fruchtbaren Boden – und das dauerhaft. Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Mittlerweile sind landwirtschaftliche Nutzflächen sehr knapp. Boden wird verdichtet und versiegelt, Lebensräumen für Flora, Fauna und Flächen für die Erholung gehen verloren, die Landschaft wird zerschnitten, das Landschaftsbild beeinträchtigt, die Wasserversickerung wird reduziert, die Gefahr von Hochwasser steigt, das Kleinklima verändert sich.</p>	<p>Die Stadt ist grundsätzlich um einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden bemüht und konnte bereits seit längerem auf eine Neuausweisung von Wohngebieten im Außenbereich verzichten. Sie sieht es nun aber als erforderlich an, eine maßvolle Siedlungsarrondierung durchzuführen. Im Rahmen der Planung wurde eine ausführliche Bedarfsprüfung durchgeführt, welche in der Abwägung mit anderen Belangen die geplante Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Bezüglich des Flächensparens und zur Erörterung des konkreten Bedarfs einer maßvollen Außenentwicklung hat mit dem Landratsamt und der Höheren Landesplanungsbehörde ein Erörterungstermin stattgefunden. Auf dieser Grundlage wurden die Planunterlagen noch einmal ergänzt und fortgeschrieben. Grundsätzliche Vorbehalte konnten ausgeräumt werden.</p>
<p>Der Flächenverbrauch von Rothenfels liegt über dem bayrischen Durchschnitt!</p>	<p>Es müssen die kleinräumigen Rahmenbedingungen, wie Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung sowie die räumliche Lage berücksichtigt werden. Ein pauschalisierender Vergleich erscheint wenig zielführend. Zudem stellt sich die</p>



	Frage nach der Herkunft der Daten.
Gestiegene Lebenshaltungskosten, Baupreise und Hypothekenzinsen hindern immer mehr Bauwillige ihr Vorhaben durchzusetzen. Beispiele aus dem Landkreis zeigen, dass der Bedarf nicht mehr so hoch ist wie veranschlagt.	Nach den örtlichen Erfahrungswerten, auch unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen in der Region, ist nicht davon auszugehen, dass die neu erschlossenen Bauplätze kurz- und mittelfristig ungenutzt bleiben. Konkrete Beispiele wurden nicht vorgelegt. Zudem gibt es signifikante Unterschiede in der Entwicklungsdynamik der nördlichen und südlichen Teile des Landkreises.
Innenentwicklung und innovative Wohnbaukonzepte (Mehrgenerationenwohnen etc.) sind Einfamilienhausbebauung vorzuziehen.	Hinsichtlich neuer Wohngebiete am Ortsrand sind junge Familien, welche vor allem Einfamilienhäuser errichten möchten, nach wie vor die dominierende Nachfragegruppe. Als Ergänzung und zur Abrundung des Wohnungsangebots werden aber auch Bauplätze geschaffen, die Mehrfamilienhäuser ermöglichen. Das genannte Beispiel des Mehrgenerationenwohnens ist aus städtebaulicher Sicht eher in zentralerer Lage bspw. im Ortskern zu favorisieren und nicht am Ortsrand.
Es bestehen aus unserer Sicht deshalb erhebliche Einwände, wir lehnen das Vorhaben ab.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

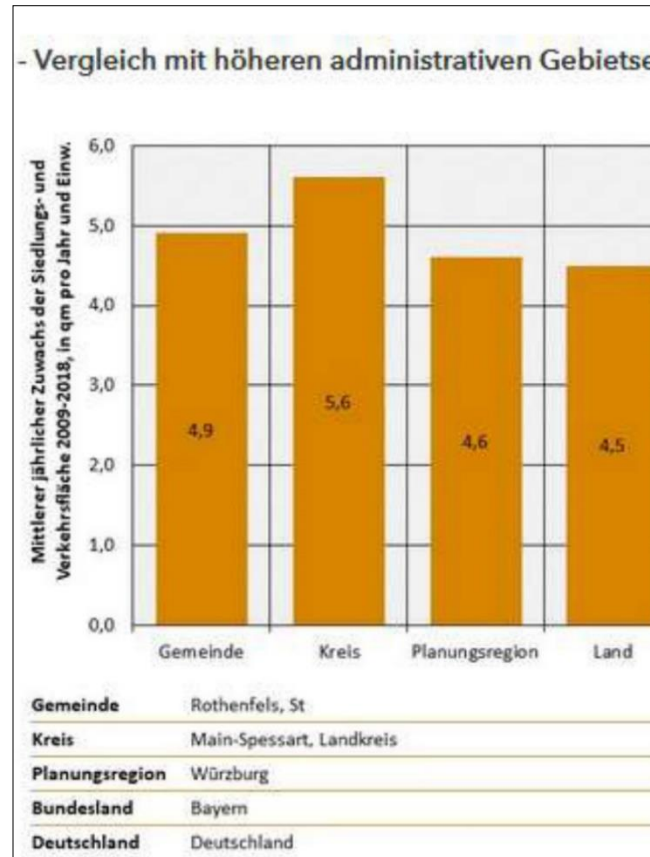
h)

i)

j)

k)

Abb. Anlage:



l)

#### 4. Eingaben von Privatpersonen:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.04.2022 bis einschließlich zum 25.05.2022 gingen nachfolgende Anregungen bzw. Anträge von Privatpersonen ein.

<b>Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld</b> <b>Herr Hörning</b> <b>Petzoltstraße 21</b> <b>97828 Marktheidenfeld</b> <b>Vom 26.05.2022</b>	
<b>Zusammenfassung /</b> <b>Stellungnahme:</b>	<b>Abwägungsvorschlag:</b>
Die VGem Marktheidenfeld nimmt zu der obigen Planung wie folgt Stellung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>1. Zu IV. A. Nr. 2 – Der Bezug auf das „fertige Gelände“ sollte geändert werden. Üblicherweise wird in allen bisherigen Bauleitplanungen Bezug entweder auf die Erschließungsstraße oder das natürliche Gelände am Gebäude genommen. Wir sehen hier Schwierigkeiten im Vollzug des Bebauungsplanes.</p>	<p>Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist nach wie vor das fertige Gelände, nach den zulässigen Maßnahmen der Geländemodellierung. Schließlich ergibt sich hieraus die spätere Ansichtskante der Gebäude. Um die Höheneinstellung der Gebäude genauer zu regeln, wurden aber zusätzliche Festsetzungen mit Bezug auf das vorhandene Gelände und/oder die Erschließungsstraße getroffen.</p>
<p>2. Zu IV. B. Nr. 1 – das Wort „regulär“ kann gestrichen werden.</p>	<p>Das Wort wird ersatzlos gestrichen.</p>
<p>3. Zu V. Nr. 4 – Der Hinweis ist als Festsetzung formuliert. Es sollte geprüft werden, ob diese in den Festsetzungen aufgenommen werden kann.</p>	<p>Die Entwässerung der Baugrundstücke wird durch die gültige Entwässerungssatzung der Stadt Rothenfels geregelt. Auf die Entwässerungssatzung wird in den textlichen Hinweisen verwiesen. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich.</p>
<p>4. Zu Nr. 6.2 der Begründung – Hier ist genauer zu klären, ob und welche Aufwendungen und Maßnahmen zur Einhaltung der Richtlinien (DVGW und DIN 14230) notwendig werden.</p>	<p>Die richtlinienkonforme Wasserver- und Entsorgung wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro BRS noch einmal geprüft und bestätigt. Die Begründung wird geringfügig ergänzt.</p>
<p>5. In den Hinweisen sollte auf die auf die gemeindlichen Satzungen zur Wasserver- und Entsorgung und die einschlägigen Vorschriften nach WHG, Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, Trengw verwiesen werden.</p>	<p>Auf die kommunale Entwässerungssatzung wird hingewiesen. Von einem allgemeinen Verweis auf das sehr breit gestrickte WHG wird abgesehen. Die weiteren genannten Regelwerke (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, Trengw usw.) beziehen sich auf die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Eine Versickerung ist aufgrund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich. Ein entsprechender Hinweis erübrigt sich damit.</p>
<p>6. Bereich oberhalb Fl. Nr. 1974, 1974/1: Der Geltungsbereich ist an die vertragliche Verpflichtung anzupassen.</p>	<p>Die vertraglichen Regelungen wurden geprüft und mit Herrn Hörning abgestimmt. Das Flst. 1974 mit bestehender Bebauung das sich bisher teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans befand wird nun</p>

	vollständig aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Das Flst. 1974/2, das sich in kommunalem Besitz befindet, wird weiterhin vollständig überplant.
7. Einige Bürger berichteten von Quell- und Schichtenwasser im geplanten Geltungsbereich. Im Hinblick auf die Entwässerungssatzung, die die Einleitung derartiger Wässer nicht zulässt (keine Drainagen) sollte dies geprüft werden, um Vorgaben zur Bauweise zu machen.	Im Rahmen der textlichen Hinweise findet sich eine Textpassage zu baulichen Vorkehrungen gegen Schichtenwasser (bspw. wasserdichte Wannen).
8. Auf Kanalrückstauungen im Bereich der Weidenäckerstraße wurde die Verwaltung hingewiesen. Es sollte geprüft werden, ob durch die Einleitung von Schmutzwasser in den Mischwasserkanal bzw. Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Rückhaltebecken Richtung Stelzengraben mit einer Verschlechterung der Situation zu rechnen ist.	Nach Angaben des beauftragten Ingenieurbüros BRS kommt es bezüglich des bestehenden Mischwasserkanals aufgrund des geplanten Neubaugebiets zu keiner nennenswerten Mehrbelastung, da das Baugebiet im Trennsystem angeschlossen wird. Das häusliche Schmutzwasser, das in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet wird, stellt nur einen verhältnismäßig kleinen Teil des anfallenden Abwassers dar. Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen entwässert separat über das geplante Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Stelzengraben.

<b>Anonymisierte Stellungnahme Vom 25.05.2022</b>	
<b>Zusammenfassung / Stellungnahme:</b>	<b>Abwägungsvorschlag:</b>
In der Vergangenheit kam es im Bereich der Weidenäckerstraße bereits zu Rückstauungen aus dem Mischwasserkanal.	Nach Angaben des beauftragten Ingenieurbüros BRS kommt es bezüglich des bestehenden Mischwasserkanals aufgrund des geplanten Neubaugebiets zu keiner nennenswerten Mehrbelastung, da das

	<p>Baugebiet im Trennsystem angeschlossen wird. Das häusliche Schmutzwasser, das in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet wird, stellt nur einen verhältnismäßig kleinen Teil des anfallenden Abwassers dar. Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen entwässert separat über das geplante Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Stelzengraben.</p>
<p>Ich bitte dies bei der obigen Planung zu berücksichtigen. Das neue Baugebiet sollte bzgl. der Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser für unseren Bereich zu keinen negativen Auswirkungen führen.</p>	<p>Die Bitte wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>Anonymisierte Stellungnahme Vom 17.05.2022</b></p>	
<p><b>Zusammenfassung / Stellungnahme:</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p>
<p>Auf der Bürgerversammlung Rothenfels / Bergröthenfels am 26.04.2022 wurde bekannt, dass sich auf der Fläche des geplanten Neubaugebiets mehrere unterirdische Wasserquellen befinden. Lt. Aussage von Bürgermeister Michael Gram sei dies unbekannt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Als direkte Anwohnerin an das angrenzende geplante Baugebiet beantrage ich hiermit die Überprüfung des Sachverhalts durch einen Sachverständigen sowie Klärung und Information der möglichen Risikolage für Anwohner bzw. Käufer von Bauplätzen auf der genannten Fläche.</p>	<p>In Anbetracht der Erfahrungswerte wird auch um Zeit und Kosten zu sparen von einer Untersuchung des Sachverhalts durch einen Fachgutachter abgesehen. Im Rahmen der textlichen Hinweise findet sich eine Textpassage zu baulichen Vorkehrungen gegen Quell- und Schichtenwasser (bspw. wasserdichte Wannen). Bei Berücksichtigung einer entsprechend angepassten Bauweise sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>

**Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge zur Kenntnis und ist mit der entsprechenden Einarbeitung, inkl. heute gefassten Änderungsbeschlüsse in die Unterlagen des Bebauungsplanes einverstanden. Die Vorschläge sollen dann in die Endabwägung eingestellt werden.

**Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 0**