



bungen bzw. Aufschüttungen. Die Wandhöhe wird nicht am natürlichen Gelände ermittelt, sondern an dem modellierten Gelände. Laut Planung sind Geländeveränderungen (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.

**zu 5.3 Bauweise und Baugrenzen:** 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 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 soll. Wir raten dringend diese in die Planung mit aufzunehmen.

**zu 5.5 Gestaltung der Gebäude:** 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. Flachdachaufbauten: 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.

**zu 5.6 Gestaltung der Freiflächen:** Von Auffüllungen bis zu 1.50m bzw. max. 2.00m sollte abgesehen werden, damit die Wohneinheiten nicht auf 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.

Aus Sicht der **Bauleitplanung** wird wie folgt Stellung genommen:

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 28.04.2022 zwei Tage nach Beginn der Auslegung eingegangen.

2. Anmerkungen zur Planurkunde:

2.1. Die **Nutzungsschablone** sollte in der Legende erklärt werden.

2.2. Bei der **Art** 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?

- 2.3. Neben den vom Städtebau angebrachten Punkten ist anzumerken, dass ggf. bei der Festsetzung des **unteren Bezugspunktes für die Wandhöhe** (II. A. 2 / IV. A. 2) mehrere Bezugspunkte über N. N. gewählt werden könnten.
- 2.4. Die Anzahl der **Vollgeschosse** (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.“
- 2.5. Die Angaben über die **Bauweise** 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.
- 2.6. Bei der Festsetzung unter IV. A. 3. sollte geprüft werden, ob sich durch die Zulässigkeit der Nebengebäude außerhalb der **Baugrenzen** 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.  
Ggf. könnte hier über Baulinien und kleiner Baufenster, außerhalb derer auch Garagen zulässig sind, eine zielführendere Festsetzung getroffen werden.
- 2.7. Die zulässigen **Dachformen** 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.
- 2.8. Die Festsetzung zum Stauraum (IV. B. 2.5) vor **Garagen** 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.
- 2.9. Als Rechtsgrundlage für die Festsetzung über den Standort der **Wärmepumpe** 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.  
Wegen der großen Baufenster kann die Festsetzung ggf. nicht zielführend sein, da die Häuser im Extremfall nicht annähernd auf gleicher Höhe stehen und somit die Wärmepumpe des einen Hauses unter dem Fenster der schutzbedürftigen Räume des anderen Hauses liegen kann und so ggf. Konflikte eher geschaffen als gelöst werden. Die Festsetzung eine Baulinie könnte ggf. Abhilfe schaffen.
- 2.10. Die Festsetzung über die **Abstandflächen** 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.

### 3. Anmerkungen zur Begründung und zum Umweltbericht:

- 3.1. Auf S. 6 unter 2.2. müsste es im letzten Abschnitt „Da der **Bebauungsplan** im beschleunigten ...“
- 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 sich auch die Nullvariante. Die **Alternativenprüfung** 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?).
- 3.3. Die **Bedarfsprüfung** 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?).

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.

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.

Aufgrund von aktuellen 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.

### **Immissionsschutz:**

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

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.

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.

Es muss sichergestellt sein, dass es weder zu unvermeidbaren Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes noch zu unzulässigerweise unzumutbaren Belästigungen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes kommt.

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 Abstandsregelung für Rinder des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zurückgegriffen.

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.

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 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.

Mit den Ausführungen des Umweltberichts (Maier Landplan, Stand 16.02.2022) besteht darüber hinaus Einverständnis.

Gegen die Bauleitplanung bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken.

### **Wasserrecht/Bodenschutz:**

Zur geplanten Aufstellung des o.g. Bebauungs- und Grünordnungsplans wird wie folgt Stellung genommen:

#### Wasserrecht

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.

Die Ableitung des Außengebieteswassers bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Wir weisen hier auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 19.05.2022.

#### Bodenschutzrecht:

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Main-Spessart unverzüglich hierüber zu informieren.

#### Ergebnis:

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Westlich des Schlangenbrunn“ besteht aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

### **Naturschutz:**

Die untere Naturschutzbehörde nimmt zu o. g. Planung wie folgt Stellung:

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.

### Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im **Landschaftsschutzgebiet „Spessart“**. Zur Umsetzung des Plans ist eine Änderung/Verlagerung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes 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).

### Arten- und Biotopschutz

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans sind **ökologisch hochwertige – z. T. nach Art. 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BayNatSchG geschützte** (nicht oder nur teilweise in der Biotopkartierung erfasst!) - **Grünlandbestände** betroffen. Zudem werden **einige Bäume – z. T. mit artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen** – i. R. d. Planumsetzung entfernt werden müssen.

Nach Einschätzung der uNB (auf Basis einer Ortseinsicht inkl. überschlägiger Kartierung - § 30 bzw. Art. 23 Schlüssel vom 04.2022 - vom 10.05.22) sind **ca. 1,00 ha** (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.

Zur Kompensation des Verlustes an gesetzlich geschützten Grünlandbeständen i. R. d. Planumsetzung sind gemäß „Grünordnungsplanung“ bzw. „Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung“ **Landschaftspflegerische Maßnahmen [M V] auf den FI-Nrn. 1043 Gmkg. Rothenfels und 2602 Gmkg. Rothenfels** geplant.

#### 1043 Gmkg. Rothenfels:

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 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.

#### 2602 Gmkg. Bergrothenfels:

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.

Zur Kompensation des Verlustes an Bäumen mit artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen i. R. d. Planumsetzung sind Grünordnerische - bzw. CEF - Maßnahmen **[M I, M II, M III, M IV]** auf **FINr. 2495 Gmkg. Bergrothenfels** geplant.

### Fazit

**Die Abarbeitung biotop- und artenschutzrechtlicher Belange ist nach jetzigem Planungsstand nicht ausreichend, um eine rechtssichere Planumsetzung gewährleisten zu können.**

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sind zumindest folgende Punkte zu klären, um biotop- und artenschutzrechtliche Planungshindernisse weitgehend zu überwinden.

### Arten- und Biotopschutz

- Die aktuelle Planung wird der biotopschutzrechtlichen Ausgleichserforderniss 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.
- 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.
- Alle biotopschutzrechtlich erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen sind mind. zeitgleich (besser im Vorfeld) der Planumsetzung umzusetzen, fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten
- Zu 3. 2.1.2 (Rodungsarbeiten): Sofern ein Besatz der Bäume durch Fledermäuse nicht ausschließbar ist, ist die zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten entsprechend dem [Hinweisblatt zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen für vorhabenbedingt zerstörte Fledermausquartiere \(bayern.de\)](https://www.bayern.de/hinweisblatt-zu-artenschutzrechtlichen-ma%C3%9Fnahmen-f%C3%BCr-vorhabenbedingt-zerst%C3%B6rte-fledermausquartiere) (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.
- Auf FINr. 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.
- Zu 3.2.1.3 (Wiesenknopf-Ameisenbläulinge): Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch gezielte Mahdtermine über zwei Jahre zu verhindern, dass Großer Wiesenknopf im Geltungsbereich zur Blüte kommt. I. d. R. durch Mahd zum 15.06. möglich. Es ist während und nach (worst-case, 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. worst-case Betrachtung!). CEF- Maßnahmen für Wiesenknopf-Ameisenbläulinge lassen sich i. d. R. gut mit dem erforderlichen Grünlandausgleich kombinieren, 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 worst-case 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).
- Alle erforderlich werdenden CEF-Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr vor Planumsetzung umzusetzen, fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

- Alle biotop- und artenschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsflächen sind dinglich zu sichern.
- Alle biotop- und artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen (insb. Pflege und Unterhalt) sind rechtlich zu sichern.

### Eingrünung

- Zur Eingrünung sind ausschließlich **naturraumtypische und standortgeeignete** (gebietseigene Gehölze: Vorkommensgebiet 4.1 „Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region“ – vgl. [Arbeitshilfe zum Ausbringen von gebietseigenen Gehölzen in Bayern](#) – LfU Bayern) Gehölze anzupflanzen (vgl. § 40 Abs. 1 S. 4 Nr. 4 BNatSchG).
- Heckenpflanzungen zur Randeingrünung [**M VI**] 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.
- Soweit technisch möglich, sind die im Plan festgesetzten Pflanzmaßnahmen spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss fachgerecht umzusetzen.
- Ausgefallene **Gehölze** sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

### Monitoring

- Neben der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) wird seitens der unteren Naturschutzbehörde ein im 5 Jahres Turnus stattfindendes Monitoring hinsichtlich aller grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen gefordert. Die Ergebnisse der ÖBB und des Monitorings sind zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

### Sonstiges

- 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.

### **Kreisbrandrat:**

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.

Werden Stichstraßen oder –wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendepplatz anzulegen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicher zu stellen.

- Die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW-W405 muss zur Verfügung stehen.
- Die Wasserversorgung ist gemäß den Richtlinien des DVGW auszuführen.

Ist die Löschwasserversorgung aus dem Hydrantennetz unzureichend, so ist durch andere Maßnahmen die Löschwasserversorgung sicherzustellen, z.B. Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche. Die Entnahmestellen müssen sich außerhalb des Trümmerschattens der Gebäude befinden.

Die DIN 14 230 für Unterirdische Löschwasserbehälter sind zu beachten. Bei den Ansaugstutzen ist die DIN 14 319 zu beachten.

### **Kommunalrecht:**

Den Grundstücken im Baugebiet wird im erschließungsrechtlichen Sinn grundsätzlich eine ausreichende straßenmäßige sowie leitungsgebundene Erschließung (vgl. Nr. 6 der Begründung) vermittelt.

Aus kommunalrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des BBPl und Grünordnungsplan „Westlich des Schlangenbrunn“ keine Bedenken.

### **Abfallrecht:**

Nach Rücksprache mit dem Entsorgungsunternehmen müssen wir Ihnen zur Befahrbarkeit des Neubaugebietes Westlich des Schlangenbrunn folgendes mitteilen:

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 **3-achsige Müllsammelfahrzeuge** 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.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Wittmann

Auszug aus Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06

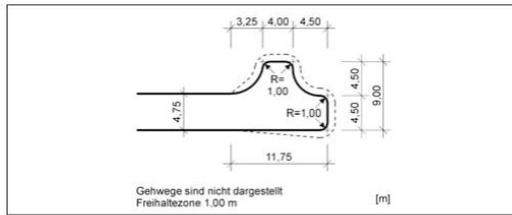


Bild 55: Flächenbedarf für einen Wendehammer für Pkw

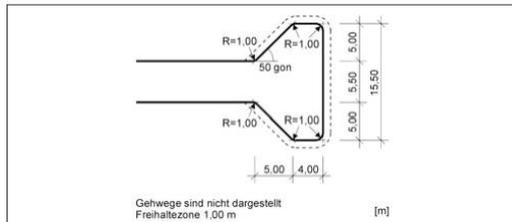


Bild 56: Flächenbedarf für einen Wendehammer für Fahrzeuge bis 9,00 m Länge (2-achsiges Müllfahrzeug)

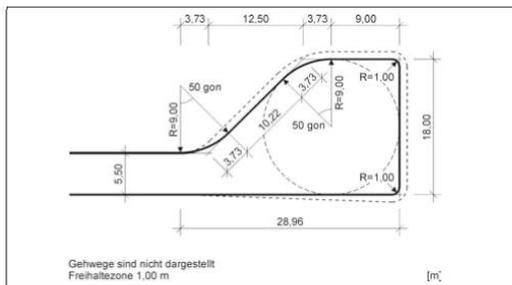


Bild 57: Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug

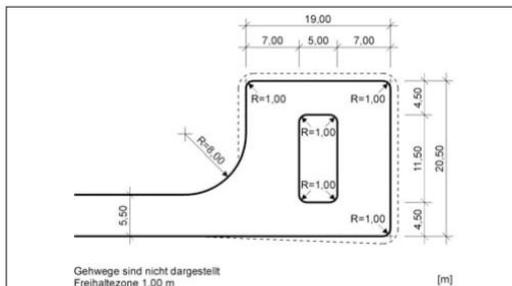


Bild 58: Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug

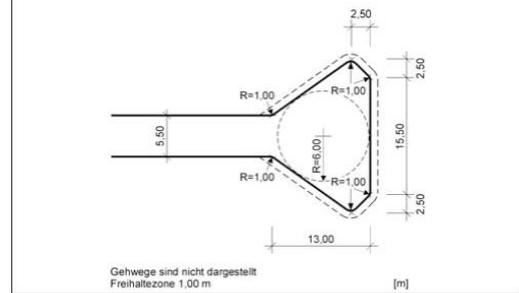
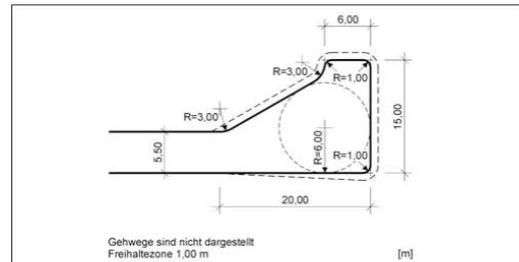


Bild 59: Flächenbedarf für einen einseitigen und zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug)

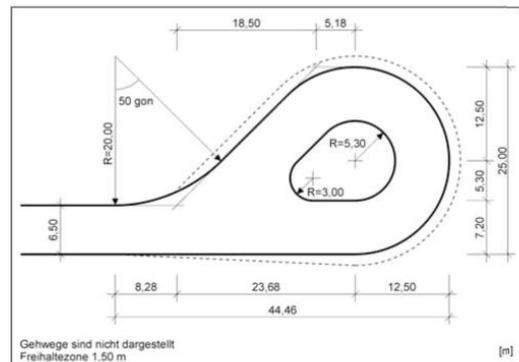


Bild 60: Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Lastzüge

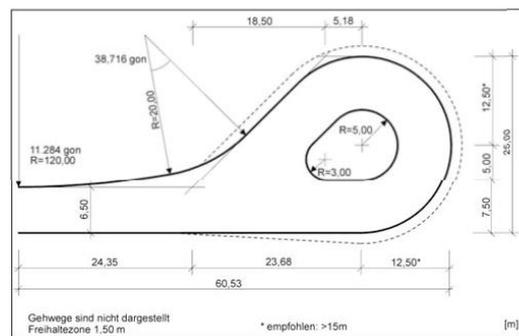


Bild 61: Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Gelenkbusse