

STADT ROTHENFELS – ORTSTEIL BERGROTHENFELS  
Landkreis Main-Spessart

## ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „WESTLICH DES SCHLANGENBRUNN“

### UMWELTBERICHT



**Großes Mausohr (*Myotis myotis*)**

---

Auftraggeber:  
**Stadt Rothenfels**  
Hauptstraße 34  
97851 Rothenfels

Bearbeitung:



**Michael Maier, Landschaftsarchitekt; Swantje Krebs, M. Sc. Biowissenschaften**  
Bürgermeister-Fröber-Weg 4, 97892 Kreuzwertheim  
**Tel.** 09342 915582, **E-Mail** info@maierlandplan.de

Stand: 14. Juni 2024  
Ergänz: 30.01.25

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Flächennutzungsplanes .....	4
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung .....	5
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Prognose bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>7</b>
2.1	Schutzgut Boden (Naturraum und Geologie).....	8
2.1.1	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen.....	10
2.2	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser.....	10
2.2.1	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen.....	11
2.3	Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	11
2.3.1	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen.....	11
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität).....	11
2.5	Schutzgut Landschaft.....	15
2.5.1	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen.....	15
2.6	Schutzgut Mensch .....	15
2.6.1	Immissionsschutz.....	15
2.6.2	Erholungseignung.....	15
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	15
2.8	Zusammenfassende Konfliktanalyse.....	16
<b>3.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>17</b>
3.1	Schutzgut Boden.....	17
3.2	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser.....	17
3.3	Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	17
3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	17
3.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	17
3.6	Schutzgut Mensch / Immissionsschutz.....	17
3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	17
<b>4.</b>	<b>Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) 18</b>	
4.1.	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	18
4.1.1	Schutzgut Boden .....	18
4.1.2	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser .....	19
4.1.3	Schutzgut Klima / Lufthygiene .....	19
4.1.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	19
4.1.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	19
4.1.6	Schutzgut Mensch .....	19
4.1.6.1	Immissionsschutz .....	19
4.1.6.2	Erholungseignung.....	19
4.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	19
4.2	Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF / FSC-Maßnahmen für die Fauna.....	19
4.3	Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Ausgleichsflächen.....	20
4.4	Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Eingrünungsmaßnahmen .....	20

<b>5. Prüfung von Alternativen .....</b>	<b>21</b>
<b>6. Abwägung / Beschreibung der Methodik .....</b>	<b>26</b>
<b>7. Maßnahmen zur Überwachung (Baubegleitendes Monitoring).....</b>	<b>27</b>
<b>8. Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>28</b>
Literaturverzeichnis .....	29

## 1. EINLEITUNG

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.

Mit der Durchführung der Umweltprüfung, der Eingriffs- / Ausgleichsregelung und der Grünordnungsplanung sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung ist das Landschaftsarchitekturbüro MaierLandplan, Bürgermeister-Fröber-Weg 4, 97892 Kreuzwertheim beauftragt. Den FNP erstellt das Architekturbüro bma, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels. Parallel zum Bebauungsplan ist für den Flächennutzungsplan ein Umweltbericht zu erstellen. Diesen erstellt ebenfalls das Landschaftsarchitekturbüro MaierLandplan, Bürgermeister-Fröber-Weg 4, 97892 Kreuzwertheim.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Flächennutzungsplanes

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Ortsteiles Bergrothenfels im Anschluss an bereits bestehende Bebauung. Es umfasst eine Fläche von 15.110,00 m<sup>2</sup>, zuzüglich der Ausgleichsfläche von 10.000 m<sup>2</sup>. Hierdurch soll vorhandener Wohnbedarf gedeckt werden.

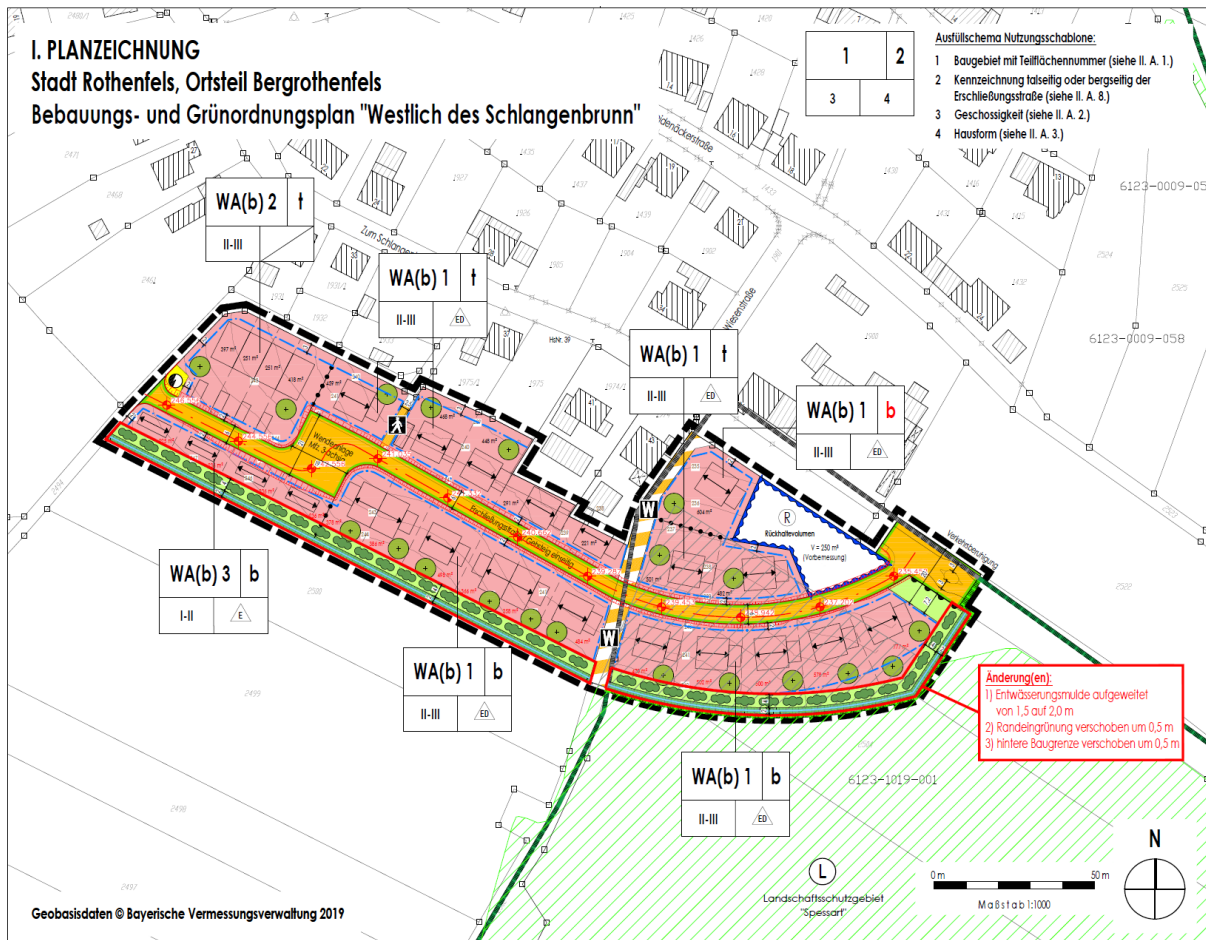
Das zukünftige Baugebiet soll auf der Gemarkung Rothenfels / Flur-Nummern verwirklicht werden:

- 1974
- 1974 / 2
- 2501
- 2502 / 1
- 2503 / 1
- 2504 / 1
- 2505 / 1
- 1882
- 2521 / 1
- 2521 / 2

Der Planungsbereich umfasst folgende Flächen:

Tabelle 1: Übersicht der Flächen im Planungsgebiet

Geltungsbereich	Flächengröße (m <sup>2</sup> )
Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.023 (11.169,00)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.213,00
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	415,00
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Fußweg	47,00
Regenrückhaltebecken	777 (824,00)
Entwässerungsmulde	589 (442,00)
Versorgungsfläche: Transformatorstation	46
Gesamtfläche (exkl. Ausgleichsflächen)	15.110,00



Übersicht des Planungsgebietes  
(BP ‚Westlich des Schlangenbrunn‘ / Büro bma)

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung bildet das Baugesetzbuch (BauGB), hier speziell § 9(1) Abs. 10, 15, 16, 20, 24, 25 sowie § 9 (1a), wonach Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der Landschaft innerhalb der Bauleitplanung vorzusehen sind sowie das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Art. 4.

Die Grünordnungsplanung umfasst eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhanges IV FFH- Richtlinie und weiterer streng geschützter Arten.

Für die Erarbeitung der Umweltprüfung ist § 2 Absatz 4 BauGB maßgebend. Weiterhin relevant sind die §§ 1, 2a BauGB, die Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB. Hier wird definiert, wie in Zukunft die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden sollen.

Bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden Pflanzen- und Tierarten nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG untersucht.

Rechtsgrundlage für die beantragte Änderung des Landschaftsschutzgebietes LSG-00561.01 sind die §§ 22 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung „vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist“ in Verbindung mit Art. 17 Bayerisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom „23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz v. 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.“

Für die Erlaubnis der Herausnahme der oben genannten Flächen aus dem LSG-Gebiet LSG-00561.01 ist die Verordnung des Bezirks Unterfranken über das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ maßgeblich.

Nach § 6, Absatz 2 ist die Erlaubnis zu erteilen, wenn die nach Absatz 1 genannten Wirkungen ausgeglichen werden können.

Die Fläche, welche durch den Bebauungsplan verloren geht, wird in unmittelbarer Nähe (Süden bzw. Südwesten des Planungsgebietes) ersetzt. Hierfür wird die Fl-Nr. 2495 herangezogen.

Auszug aus der Verordnung des Bezirks Unterfranken über das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ vom 03.12.2001

**§ 5 Verbote**

*Im Landschaftsschutzgebiet ist es verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermindern, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten.*

**§ 6 Erlaubnis**

*(1) Der naturschutzrechtlichen Erlaubnis bedarf, wer beabsichtigt, im Landschaftsschutzgebiet*

- 1. bauliche Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung zu errichten, zu erweitern oder ihre äußere Gestalt oder ihr Aussehen wesentlich zu ändern,*
- 2. Bodenbestandteile abzubauen, Aufschüttungen, Grabungen, Ablagerungen, Sprengungen oder Bohrungen vorzunehmen oder die Bodengestalt in sonstiger Weise wesentlich zu verändern,*
- 3. Gewässer, deren Ufer, den Zu- und Ablauf des Wassers oder den Grundwasserstand zu verändern oder neue Gewässer herzustellen,*
- 4. Straßen, Wege, Plätze oder Park-, Camping-, Sport-, Spiel-, Badeplätze oder ähnliche Einrichtungen zu errichten oder wesentlich zu ändern,*
- 5. Seilbahnen, Skilifte, Seil- oder Schleppaufzüge zu errichten oder wesentlich zu ändern,*
- 6. ober- oder unterirdisch geführte Draht-, Kabel- oder Rohrleitungen zu verlegen oder Masten und Unterstützungen aufzustellen; ausgenommen sind nicht ortsfeste Anlagen zur Beregnung von Sonderkulturen und zur Versorgung von Weidevieh mit Wasser und Zuleitungen zu elektrischen Weidezäunen,*
- 7. Einfriedungen aller Art zu errichten oder zu ändern; ausgenommen sind sockellose Weide- und Forstkulturzäune,*
- 8. landschaftsfremde Bepflanzungen vorzunehmen,*
- 9. landschaftsbestimmende Bäume, Hecken oder sonstige Gehölze außerhalb des Waldes, Findlinge oder Felsblöcke zu beseitigen,*
- 10. Schilder, Bild- oder Schrifttafeln, Anschläge*

.....

*(2) Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn das Vorhaben keine der in § 5 genannten Wirkungen hervorrufen kann oder diese Wirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.*

**§ 3 Schutzzweck**

*Zweck der Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes ist es,*

- 1. die Schönheit, Vielfalt und Eigenart des für den Spessart typischen Landschaftsbildes zu bewahren und*
- 2. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gewährleisten, insbesondere Landschaftsschäden zu verhindern oder zu beheben.*

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Westlich des Schlangenbrunn“ enthält neben den Ergebnissen der Umweltprüfung grünordnerische Maßnahmen sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Damit ist der Umweltbericht, Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und bietet der Kommune die Möglichkeit einer sachgerechten Abwägung der Umweltbelange (§ 2a BauGB).

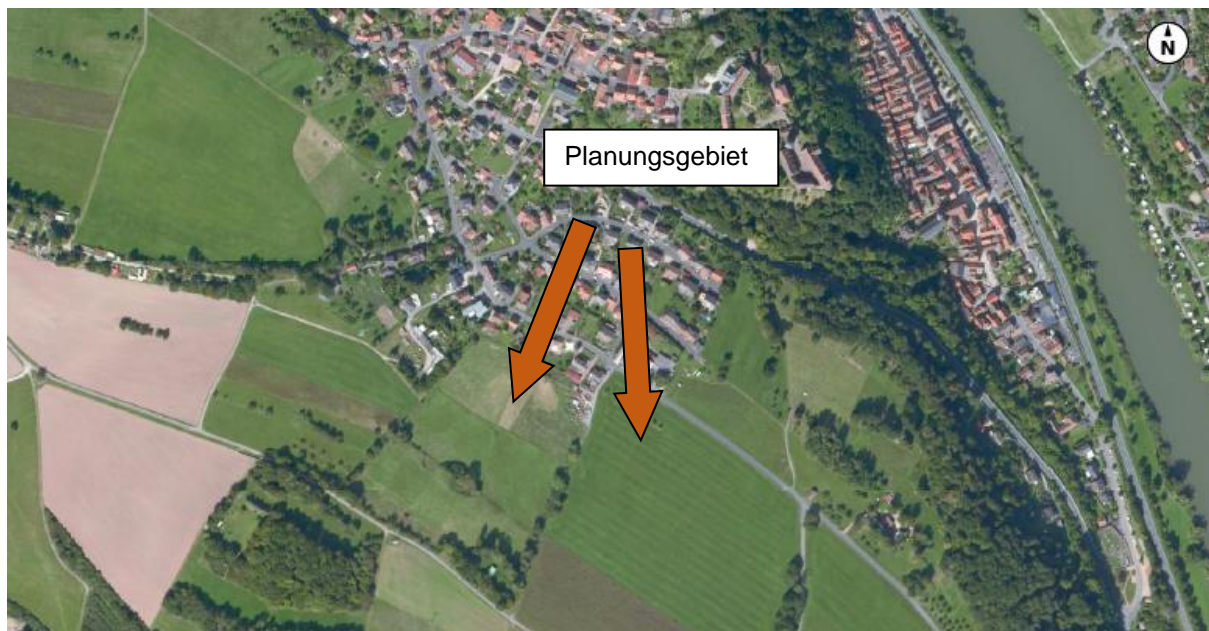
## 2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN – PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### Lage im Raum

Die Stadt Rothenfels und der Ortsteil Bergrothenfels liegen im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart rechts des Maines zwischen Lohr und Marktheidenfeld. Die nächstgrößere Stadt ist Marktheidenfeld und ca. 5 km entfernt.

Oberhalb der eigentlichen Stadt befindet sich die Burg Rothenfels, an die sich der Stadtteil Bergrothenfels anschließt. Bergrothenfels ist über die Ortsverbindungsstraße „Neuer Weg“ mit Rothenfels verbunden.

Die Ortschaft liegt ca. 223,6 m ü. NN (Burg Rothenfels). Höchste Erhebungen sind in der südlichen Gemarkung der Bereich mit Flurnamen „Hölle“ mit 292 m ü. NN bzw. die „Turmsteinhöhe“ im Westen mit 453 m ü. NN.



Luftbild – Planungsgebiet / Lage im Raum  
(Quelle: Bayernatlas)

Auf dem Gebiet des Bebauungsplanes sind folgende Strukturen vorhanden, die für Natur und Landschaft maßgeblich sind:

- Obstbäume bzw. Obstwiese
- Hecken und sonstige Gehölzbereiche
- Wiesenflächen
- Weideflächen
- Lagerflächen und Hausgarten

Um die Umweltauswirkungen des geplanten Mischgebietes beurteilen zu können, werden im folgenden Bestand und Planung beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird nachfolgend beschrieben. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

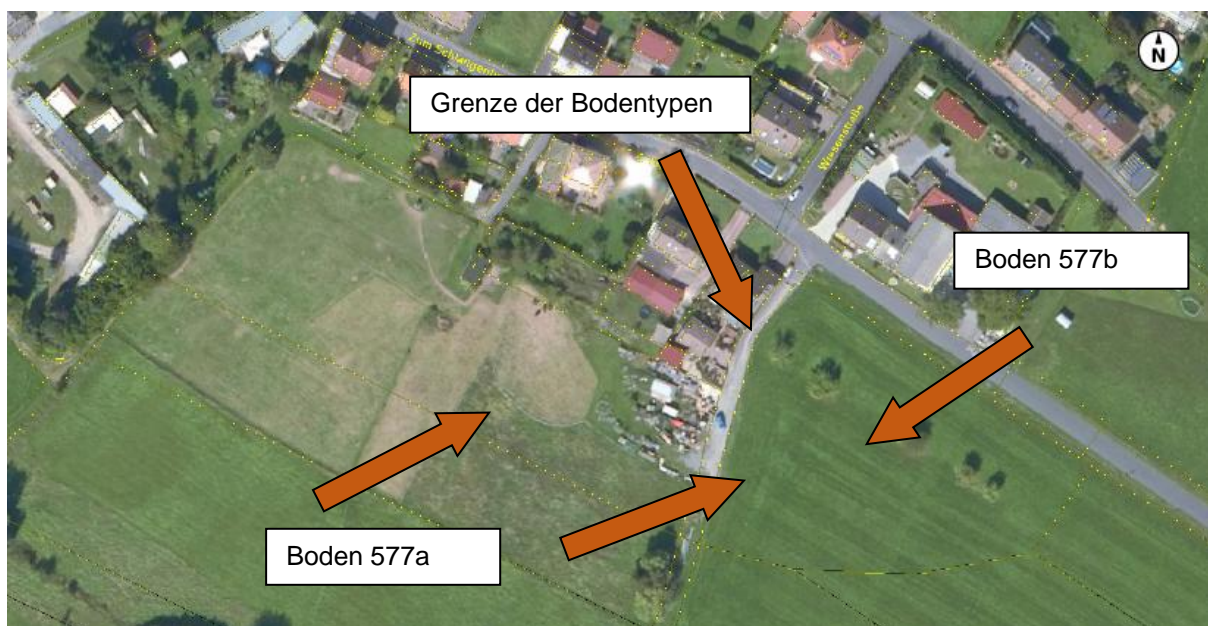
(Quelle: In die Beschreibungen fließen auch Hinweise des Internet-Portals FIN-Web des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ein)

## 2.1 Schutzgut Boden (Naturraum und Geologie)

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Naturräumlich gesehen befindet sich das Planungsgebiet im Bereich Odenwald, Spessart und Südrhön. Hier ist der Sandsteinspessart maßgeblich mit der Untereinheit „Talhänge des Mains und seiner Zuflüsse“.

Boden: nachfolgend sind die Bodentypen, welche im Planungsgebiet vorkommen, dargestellt (Quelle: Übersichtsbodenkarte 1:25000, Bayernatlas).

- 577b Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Normallehm bis Schluff (Lösslehm) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)
- 577a Fast ausschließlich Braunerde, selten Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Gruslehm (Deckschicht) über (skelettführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)



### Bodenfunktionen

(Quelle der folgenden Daten ist der UmweltAtlas Bayern)

Das Schwermetallrückhaltevermögen im Planungsgebiet ist mittel bis sehr hoch.

Das Schwermetallrückhaltevermögen beträgt für:

Tabelle 2 Das Schwermetallrückhaltevermögen mit 1-5 bewertet.

Schwermetall	Wert
Zink	3
Quecksilber	5
Nickel	3
Mangan	3
Kupfer	4
Eisen	5
Cobald	3
Chrom	5
Cadmium	3
Blei	5
Aluminium	5



Tabelle 3 Die Legende zum Schwermetallrückhaltevermögen sehr gering bis sehr hoch.

<b>Legende</b>	
1	sehr gering
2	gering
3	mittel
4	hoch
5	sehr hoch

Das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen hat die Werte 2 bis 3 und ist somit nicht sehr hoch (gering bis mittel).

Die Erosionsgefahr dürfte trotzdem gering sein, da das Gebiet Osten fast flach ist und sich im Westen ein relativ flacher Hang befindet.

Im Süden des Bebauungsgebietes (spätere Hangkante) ist eine Entwässerungsmulde vorge-sehen. Somit kann Hangwasser abgeleitet werden. Im Bebauungsplan wird überdies grund-sätzlich empfohlen, Vorkehrungen gegen Quell- und Schichtenwasser zu treffen. Außerdem sind danach bauliche Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Überflutungen infolge von Stark-regen zu treffen.

Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden

Nachfolgende Tabellen zeigen die Ertragsmesszahlen der einzelnen Flurstücke. Die Fl.-Nr. 2503/1 wurden aus der ehemals vorhandenen Fl.-Nr. zusammengefasst (vor Neuvermes-sung: Fl.-Nr. 2503 bis 2505), da noch keine Werte für die neue Fl.-Nr. vorlagen.

Die Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit von Böden erfolgte nach der Acker- und Grünlandzahl und der regional angepassten Bewertungsskala.

Tabelle 4 Die Ertragsmesszahlen der Fl.-Nr. mit Bewertung für die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden

<b>Ertragsmeßzahl</b>		
<b>Fl.-Nr.</b>	<b>Wert</b>	<b>Bewertung</b>
2501	26,98	2
2500	19,58	1
2503/1	20,74	1

Tabelle 5 Die Legende zur Bewertung der Ertragsmesszahlen der Fl.-Nr. für die natürliche Ertragsfähigkeit land-wirtschaftlich genutzter Böden

<b>Legende</b>		
<b>Acker- oder Grünlandzahl</b>	<b>Bewertung der Ertragsfähigkeit</b>	<b>Wertklasse</b>
> 48	regional sehr hoch	5
40 - 48	regional hoch	4
30 - 39	regional mittel	3
23 - 29	regional gering	2
< 23	regional sehr gering	1

Die Ertragsfähigkeit der Böden ist insgesamt gering und für die Landwirtschaft von untergeordneter Bedeutung.

#### Standortpotential für die natürliche Vegetation

Nachfolgende Tabellen zeigen die Ertragsmesszahlen der einzelnen Flurstücke. Die Fl.-Nr. 2503/1 wurden aus der ehemals vorhandenen Fl.-Nr. zusammengefasst (vor Neuvermessung: Fl.-Nr. 2503 bis 2505), da noch keine Werte für die neue Fl.-Nr. vorlagen.

Die Bewertung erfolgte nah der Grünlandzahl (Bodenschätzungsdaten).

Tabelle 6 Die Ertragsmesszahlen der Fl.-Nr. mit Bewertung für das Standortpotential für die natürliche Vegetation

Ertragsmeßzahl		
Fl.-Nr.	Wert	Bewertung
2501	26,98	4
2500	19,58	5
2503/1	20,74	4

Tabelle 7 Die Legende zur Bewertung der Ertragsmesszahlen der Fl.-Nr. für das Standortpotential für die natürliche Vegetation

Legende		
Acker- oder Grünlandzahlen	Bewertung	Wertklasse
< 20	sehr hoch	5
20 - 40	hoch	4
> 40	regional	3

*Die Wertklassen 4 und 5 bedeuten eine hohe bzw. sehr hohe Wahrscheinlichkeit, aus Sicht des Naturschutzes hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen oder Standorte anzutreffen, die für die Ansiedlung solcher Lebensgemeinschaften potenziell geeignet sind. (Auszug: (LfU: Das Schutzgut Boden in der Planung).*

Die Fl.-Nr. 2503/1 wurde als geschütztes Grünland kartiert und wird entsprechend ausgeglichen.

Auf den Fl.-Nr. 2501 und 2500 wurde ebenfalls kartiert. Auf den Flächen sind auch Lagerflächen, Gärten, Gehölzbereiche.

Die Flächen fallen danach nicht unter den § 30 BNatschG. Ein Großteil der Flächen wird beweidet.

*Bewertung / Auswirkungen:* Der Geltungsbereich umfasst zum großen Teil Wiesenflächen, teils mit Obstbäumen bestanden. Kleinere Bereiche sind mit Gehölzen bestanden, zusätzlich sind Lagerflächen und bereits versiegelte Flächen vorhanden. Wird die Bebauung wie geplant durchgeführt, wird eine zusätzliche Versiegelung vorgenommen. Damit geht Lebensraum für Flora und Fauna verloren; die Funktionen des Bodens werden beeinträchtigt, Bodenlebewesen gestört.

*Ergebnis:* Aufgrund der Versiegelung des Bodens sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

#### 2.1.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Erhalt des Oberbodens
- Wiederverwendung des Oberbodens

## 2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Der Landschaftsraum wird zum Main hin entwässert. Das Buntsandsteinareal westlich des Maines weist ein relativ dichtes, perennierendes, oberirdisches Entwässerungssystem auf; perennierend bedeutet dabei mit dauernder, wenn auch

jahreszeitlich schwankender Wasserführung.

In der Gemarkung Rothenfels sind keine besonders hohen Grundwasserstände bekannt, allerdings sind v.a. im Norden der Gemarkung zahlreiche Quellen bzw. als solche gefassten Brunnen verteilt. Die Quellen und Brunnen haben ihren Ursprung hauptsächlich in den Höhen des Buntsandsteines im Nordwesten der Gemarkung und treten als Schichtquellen zu Tage. Die zukünftige Bebauung liegt außerhalb der Beeinflussung durch Grundwasser und Überschwemmung. Anfallendes Oberflächenwasser wird zunächst dem Regenrückhaltebecken und danach dem Stelzengraben zugeführt.

*Bewertung / Auswirkungen:* Mit der Erstellung der Gebäude und deren Erschließung werden Flächen versiegelt. Bei der zusätzlichen Versiegelung reduzieren sich die Versickerungsmöglichkeiten weiter. Es ist von einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss auszugehen, was wiederum zu einer Minderung der Grundwasserneubildung in diesem Bereich führt.

*Ergebnis:* Aufgrund der hohen Versiegelung sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

#### 2.2.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Minimierung der Versiegelung

### 2.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Rothenfels liegt im Regenschatten des Spessarts, die mittleren jährlichen Niederschläge liegen zwischen 650 und 750 mm. Das Klima im Maintal wird dem gemäßigt ozeanischen Klima zugeordnet; ist trockenwarm mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von ca. 8 – 9 °C. Die Sonnenscheindauer liegt bei 1.300-1.400 Stunden im Jahr.

Die vorwiegende Windrichtung ist Südwest.

*Bewertung / Auswirkungen:* Die künftige Bebauung wird das Mikroklima ändern, da versiegelte Flächen sich mehr erwärmen als offenporige. Um auf die zunehmende Klimaerwärmung zu reagieren sollten jedoch zusätzliche Gehölze und für die Gebäude eine Dachbegrünung vorgesehen werden.

*Ergebnis:* Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung sind Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

#### 2.3.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Minimierung der Versiegelung
- Erhalt der Gehölzstrukturen
- Dachbegrünung auf den zukünftigen Gebäuden ist anzustreben

### 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Die für den Naturschutz relevanten Flächen im Geltungsbereich bestehen aus verschiedenen Strukturen bzw. Habitaten:

- Obstbäume bzw. Obstwiese
- Hecken und sonstige Gehölzbereiche
- Wiesenflächen
- Weideflächen
- Lagerflächen und Hausgarten

Aus naturschutzfachlicher Sicht wurden die oben genannten Bereiche in verschiedene Lebensraumstrukturen unterteilt (ca. Werte):

Tabelle 8 Unterteilung der Lebensraumstrukturen der jeweiligen Fl.-Nr. mit Größe in m<sup>2</sup>.

Betroffene Strukturen	Fl-Nummer	Größe	Einheit
Straße	2521	983,73	m <sup>2</sup>
Artenreiches Extensivgrünland	2503/1, 2504/1, 2505/1	6.158,65	m <sup>2</sup>
Schotterweg	2502/1	450,00	m <sup>2</sup>
Hallen / Holzlager und sonstige	1974 / Teilfläche		m <sup>2</sup>
Lagerflächen	2501 / Teilfläche	1.228,65	m <sup>2</sup>
Gehölzbereiche	1972 / 2	225,00	m <sup>2</sup>
Hausgarten	1974 / 2	230,00	m <sup>2</sup>
Intensiv genutzte Weide (Esel)	2501	6.041,97	m <sup>2</sup>
	Beeinträchtigte Fläche	15.318,00	m <sup>2</sup>

Hinweis

Rundungsfehler sind bei den verschiedenen Computerprogrammen möglich.

Nachfolgende Bilder zeigen die Lebensraumstrukturen.

Um die Bilder besser einordnen zu können ist das Planungsgebiet als Luftbild vorangestellt.



Ausschnitt des Planungsgebietes - Luftbild  
(Quelle: Bayernatlas)

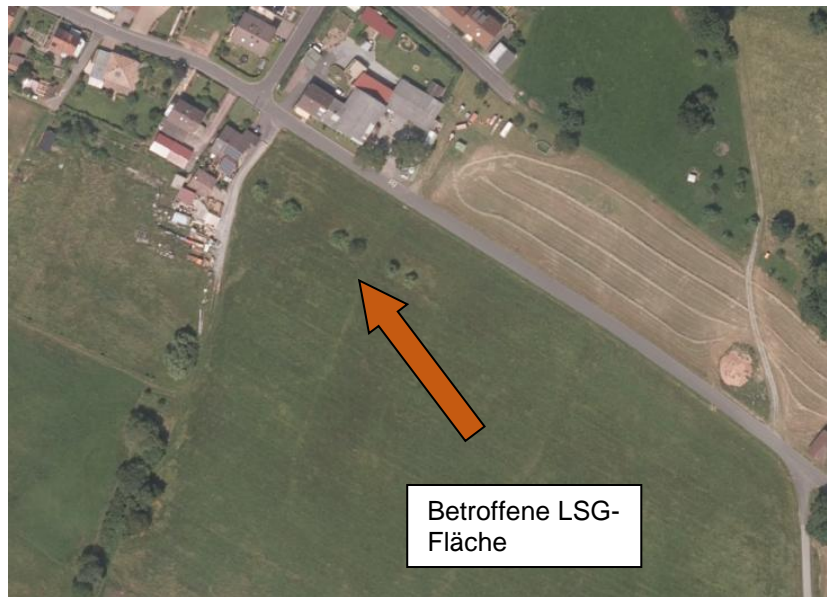
Landschaftsschutzgebiet

Die durch die Planung betroffene Fläche des Landschaftsschutzgebietes besteht aus einer extensiv genutzten Wiese, auf der noch sechs Obstbäume stehen. Die Obstbäume haben teilweise Lebensraumsstrukturen (Rindenspalten).

Auf der Wiese wachsen u. a. Schafgarbe, Wiesenflockenblume, Großer Wiesenknopf, Acker-Witwenblume, Johanneskraut, Wiesenbärenklau und Wilde Möhre. Weitere Arten siehe Liste unter Punkt 2.1.1.

Nachfolgende Bilder zeigen das betroffene Gebiet des LSG.

Um die Bilder besser einordnen zu können ist das Planungsgebiet als Luftbild vorangestellt.



Ausschnitt des Planungsgebietes - Luftbild  
(Quelle: FIN-Web)



LSG / Blick Ri Süden  
(Quelle: Foto Michael Maier / 29.07.2017)



LSG / Blick Ri Norden  
(Quelle: Foto Michael Maier / 29.07.2017)



Eselsweide / Blick Ri Südwesten  
(Quelle: Foto Michael Maier / 12.04.2017)



Eselsweide / Blick Ri Westen  
(Quelle: Foto Michael Maier / 17.04.2020)



Eselsweide / Blick Ri Süden  
(Quelle: Foto Michael Maier / 17.04.2020)



Lagerfläche / Blick Ri Nordwesten  
(Quelle: Foto Michael Maier / 17.04.2020)



Nutzgarten mit Gehölzbereich / Blick Ri Norden  
(Quelle: Foto Michael Maier / 17.04.2020)



Stall / Blick Ri Nordwesten  
(Quelle: Foto Michael Maier / 17.04.2020)

### Obstwiese und Wiesenflächen (LSG- und Biotopfläche)

Diese Flächen wurden bereits oben näher beschrieben.

#### Eselsweide

Die Weideflächen wurden intensiv genutzt, d. h. die Tiere waren zum großen Teil auf der Weide und Pflanzen konnten nicht mehr hochwachsen.

#### Hecken und sonstige Gehölzbereiche

Die Gehölzflächen beim Stall, welche gerodet werden müssen, bestehen aus Aufwuchs von Vogelkirsche, Salweide und aus Kornelkirsche, Holunder und Brombeeren.

Die **potentielle natürliche Vegetation** wäre der Hügelland-Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-luzoloides-Fagetum). Hier ist die Buche die dominierende und einzige Hauptbaumart. Je nach Standortverhältnissen kommen Trauben-Eiche (trockenerer Standort), Stiel-Eiche und Tanne (feuchterer Standort) vor. Eingebürgert ist die Esskastanie.

Standortheimische Waldrandbäume sind z.B. Eichen, Kiefer, Vogelbeere und Sand-Birke (*Handbuch der natürlichen Waldgesellschaften Bayerns, Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, Freising, 2004*).

Die Potentielle Natürliche Vegetationsgesellschaft als diejenige Pflanzengesellschaft, die sich bei Nutzungsaufgabe aufgrund der natürlichen Vegetationsentwicklung als Klimaxstadium einstellen würde; sie gibt Hinweise auf die standortgerechte Auswahl von Gehölzen bei Pflanzmaßnahmen.

**Bewertung / Auswirkungen:** Mit Überbauung von offenem Boden geht Lebensraum für Flora und Fauna verloren, ein Ausweichen in angrenzende Bereiche ist jedoch möglich. Der Verlust von Gehölzen und Grünflächen führt zur Reduzierung des derzeitigen Lebensraumangebotes. Auch hier ist ein kurzfristiges Ausweichen in benachbarte Bereiche möglich. Mit der Schaffung von entsprechenden Strukturen im gleichen Naturraum bzw. in unmittelbarer

Nähe kann ein Ausgleich für den Flächen- und Biotopverlust geschaffen werden, die Strukturvielfalt bleibt erhalten. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Die betroffenen Flächen sind als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von Bedeutung. Mit den umzusetzenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Umweltauswirkungen auf die Biodiversität von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Zusätzlich zu dieser Beschreibung wird im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV FFH- Richtlinie** sowie von Arten, die nach nationalem Recht streng geschützt sind und damit eine sogenannte Prognose und Abschätzung hinsichtlich eines Verbotstatbestandes durchgeführt. **Zusätzlich sind Bestandsaufnahmen hinsichtlich Fledermäusen, Vögeln und Eremiten durchzuführen.**

## 2.5 Schutzgut Landschaft

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an Wohnbebauung.

*Bewertung / Auswirkungen:* Ein harmonisches Landschafts- und Ortsbild ist entscheidend für das Landschaftserlebnis, den Erholungswert und damit die visuelle Empfindlichkeit einer Landschaft. Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung beeinträchtigt.

*Ergebnis:* Mit der Bebauung sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

### 2.5.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Einbindung in die Landschaft

## 2.6 Schutzgut Mensch

### 2.6.1 Immissionsschutz

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Das Plangebiet befindet sich im Südosten bereits bestehender Bebauung.

*Bewertung / Auswirkungen:* Mit der Erstellung des Bebauungsplanes ist von einer geringen Erhöhung der Lärmimmissionen auszugehen. Von einem Immissionskonflikt ist nicht auszugehen.

*Ergebnis:* Von den zukünftigen Anwohnern geht nur eine geringe Lärmbelästigung aus. Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### 2.6.2 Erholungseignung

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Die Flächen sind für die Erholungsnutzung von untergeordneter Bedeutung.

*Bewertung / Auswirkungen:* Mit der zusätzlichen Bebauung der Fläche verschlechtert sich die Erholungseignung nicht wesentlich.

*Ergebnis:* Mit der Errichtung des Baugebietes sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- nicht betroffen –

## 2.8 Zusammenfassende Konfliktanalyse

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des FNP der Stadt Rothenfels am Main wurde ein Bereich ausgewählt, welcher vor allem aus Grünflächen besteht und damit Lebensraumstrukturen für Fauna und Flora beinhaltet. Die vorgesehene Bebauung stellt generell einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar. Dieser ist allerdings mit entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Maßnahmen und Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht zum BP "Westlich des Schlangenbrunn" detailliert beschrieben.

Die Konfliktanalyse zeigt die Beeinträchtigungen bzw. Konflikte durch die Bebauung auf. Eine Gesamtbeurteilung führt die nachfolgende Tabelle auf:

Tabelle 9 Zusammenfassende Konfliktanalyse auf die betroffenen Schutzgüter

Schutzgut	Art des Eingriffs	Konfliktgrad	Unvermeidbare Beeinträchtigung ausgleichbar	Landschafts-pflegerische Maßnahmen	Begründung
<b>Boden</b>	Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung	mittel	nein, nur im Umfeld	Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens	Erhalt des Oberbodens
<b>Wasser</b>	Änderung des Abflusses von Oberflächenwasser	mittel	ja	Versickerungsfähige Beläge, getrennte Abwasserbeseitigung	Regenwasserabfluss verlangsamen
<b>Klima / Luft</b>	Beeinflussung des Kleinklimas	mittel	ja	Pflanzung von Gehölzen	Kleinklimatischer Einfluss auf Frischluftversorgung und Luftqualität
<b>Flora / Fauna</b>	Verlust von Grünflächen und Gehölzstrukturen	mittel	nein, nur im Umfeld	Schaffung von Lebensräumen im direkten Umfeld	Ausgleich für Flächenverlust, Erhöhung der Strukturvielfalt, ökologische Aufwertung
<b>Landschaftsbild</b>	Verlust von Gehölzstrukturen, Bebauung	mittel	ja	Pflanzung von Gehölzen	Einbindung der Baulichkeiten
<b>Mensch</b>	Erholungseignung	gering	ja	Pflanzung von Gehölzen	Harmonische Einbindung der Baulichkeiten
<b>Kultur und Sachgüter</b>	Nicht betroffen	-	-	-	-



### **3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

#### **3.1 Schutzgut Boden**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen wie bisher genutzt würden. Die Grünflächen blieben ebenfalls erhalten. Die Bodenstruktur und das Bodenleben würden nicht zusätzlich beeinträchtigt.

#### **3.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser**

Ohne zusätzliche Bebauung der Flächen blieben Versickerungsflächen für Oberflächenwasser und die damit verbundene Zuführung zum Grundwasser erhalten.

#### **3.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Ohne Bebauung und Beseitigung von Grünflächen bliebe das Kleinklima in seiner jetzigen Form erhalten.

#### **3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Bleibe die Fläche im derzeitigen Zustand erhalten, würden die Strukturen weiterhin potenzielle Teillebensräume darstellen, es würde aber auch keine Erhöhung der Strukturvielfalt durch die Anlage von Ausgleichsflächen stattfinden.

#### **3.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Würden die Flächen keiner Umnutzung unterliegen, bliebe das Landschaftsbild in seiner jetzigen Form erhalten.

#### **3.6 Schutzgut Mensch / Immissionsschutz**

Ohne die Bebauung würde die Erholungseignung annähernd gleichbleiben. Das zusätzliche Lärmaufkommen wäre ohne Bebauung nicht vorhanden.

#### **3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

-nicht betroffen-

## **4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (EINSCHL. DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG)**

Die Auswirkungen, die durch das zukünftige Planungsgebiet entstehen bzw. die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch umsichtige Planung und die Berücksichtigung von Fauna und Flora bei der Umsetzung der Bebauung weitgehend vermieden bzw. gemindert.

Für die Maßnahmenplanung gelten folgende Ziele:

- Vermeidung einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft so weit wie möglich
- Durchführung von Minimierungsmaßnahmen
- Schaffung von Ersatzlebensräumen
- Ausgleich der Eingriffswirkung
- Die Pflegemaßnahmen sind dauerhaft (jährlich) umzusetzen
- Festsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen

### **4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### **4.1.1 Schutzgut Boden**

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).

Grundsätzlich ist zum Erhalt des Bodenlebens der Versiegelungsgrad innerhalb der Grundstücke sowie die Erschließung zu minimieren. Die Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Weiterhin sind folgende Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg sind zu berücksichtigen (Stellungnahme vom 19.05.2022):

- *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*
- *Die oberste Humusschicht (Mutterboden / Oberboden) ist wieder zum gleichen Zweck als Mutterboden zu verwenden*
- *Unbelastete Unterböden sind vorrangig auf dem Grundstück wiederzuverwenden*
- *Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden*
- *Bei den Verwertungsmöglichkeiten für zusätzlich anfallenden Aushub sind die rechtlichen und materiellen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Verfüll-Leitfaden, LAGA M 20 sowie DepV) zu beachten.*

#### Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Bodenfunktionen (Zusammenfassung)

- Der Versiegelungsgrad innerhalb der Grundstücke ist zu minimieren
- Nicht überbaute Flächen sind als offene, bewachsene Grünflächen zu gestalten
- Auf den Grundstücken sind Bäume zu pflanzen
- Das Baugebiet wird durch eine Hecke eingegrünt
- Fassaden- und Dachbegrünung wird empfohlen

#### 4.1.2 *Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser*

Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches zu minimieren.

#### 4.1.3 *Schutzgut Klima / Lufthygiene*

Zur Minderung der Sonneneinstrahlung bzw. der Wärmespeicherung werden die Laubbäume und Gehölzstrukturen im Umfeld der Bebauung erhalten. Zusätzlich werden Bäume und Sträucher im Planungsgebiet gepflanzt.

#### 4.1.4 *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Siehe Kapitel 3.2.1

Für den Bebauungsplan wird weiterhin festgesetzt:

##### Insektenschonende Beleuchtung

Für die Straßenlampen ist eine insektenschonende Beleuchtung vorzusehen.

##### Gestaltung der Vorgärten und Hausgärten

Für die Gärten ist eine naturnahe Gestaltung vorzusehen. Unzulässig sind Schüttungen bzw. Gärten aus Stein, Schotter, Kies oder Split.

Eine Mulchschicht aus mineralischem Material in einer Stärke von 5 – 7 cm für Staudenbeete ist jedoch ausgenommen.

Soweit nicht überbaute Flächen für eine andere, zulässige Verwendung genutzt werden, sind diese als offene, bewachsene Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

##### Baumpflanzung auf Privatgrundstück

Pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Die Art bzw. Sorte und die Qualität sind im Anhang dargestellt.

#### 4.1.5 *Schutzgut Landschaftsbild*

Das Baugebiet wird durch eine Hecke eingegrünt.

#### 4.1.6 *Schutzgut Mensch*

##### 4.1.6.1 *Immissionsschutz*

Von einem Immissionskonflikt ist nicht auszugehen.

##### 4.1.6.2 *Erholungseignung*

Die Erholungseignung wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Hierzu trägt die geplante Bepflanzung für das Baugebiet bei.

#### 4.1.7 *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

- nicht betroffen –

## 4.2 **Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF / FSC-Maßnahmen für die Fauna**

Diese Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen bzw. FSC-Maßnahmen) werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt, um eine Gefährdung der lokalen Populationen zu vermeiden. FCS-Maßnahmen müssen nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Jagdhabitats für Fledermäuse und Vögel werden insoweit optimiert, da das Baugebiet zum Teil eingegrünt wird und somit zusätzliche Strukturen geschaffen werden. Aber auch

Fledermaus- und Vogelkästen für die zu entfernenden Biotopbäume werden aufgehängt, um Habitatstrukturen bereitzustellen.

Nähere Beschreibungen hierzu sind im zugehörigen Umweltbericht (MaierLandplan) auf Bebauungsplanebene erläutert.

#### **4.3 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Ausgleichsflächen**

Zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen von Erschließung sowie Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild stellt der Vorhabensträger Flächen zur Verfügung. Diese Bereiche werden bezeichnet als "Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft".

Es wurden hier Maßnahmen festgelegt und damit die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich kompensiert.

Als Ausgleichsmaßnahme ist zum einen die Schaffung von Magerwiesen vorgesehen. Hierfür werden verbuschte Bereiche entsprechend gepflegt. Zum anderen wird eine Ackerfläche ebenfalls in eine Magerwiese umgewandelt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der zu schaffenden Magerwiesen sollte bei Interesse der Landwirte zukünftig erstrebt werden.

Für die Tier- und Pflanzenwelt werden im Bereich der Ausgleichsfläche mit Erhöhung der Strukturvielfalt neue Lebensräume geschaffen. Durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die Habitatstrukturen im Planungsgebiet erhöht und damit der Lebensraum für Fauna und Flora bereichert, was zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes führt.

Nähere Beschreibungen hierzu sind im zugehörigen Umweltbericht (MaierLandplan) auf Bebauungsplanebene erläutert.

##### Hinweis:

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Baugebietes umgesetzt sein. Die Ausgleichsflächen sind von der Kommune an das Landesamt für Umwelt zu melden.

#### **4.4 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Eingrünungsmaßnahmen**

Das Baugebiet wird durch Baum- und Heckenpflanzungen eingegrünt. Nähere Hinweise hierzu sind im zugehörigen Umweltbericht (MaierLandplan) auf Bebauungsplanebene erläutert.

## 5. PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN

Alternativenprüfung am Standort selbst:

Teile des Plangebietes sind aktuell als Hallengebiet dargestellt. Diese Nutzung wurde geplant, da es nach wie vor noch viele Nebenerwerbslandwirte gibt, die kleinere Flächen bewirtschaften und Waldbesitzer, die selbst Holz machen und hierfür Maschinen benötigen. Eine Ausweitung dieser Nutzung ist jedoch praktisch ausgeschlossen, da die Anzahl der Betriebe sinkt.

Eine halbwegs realistische Alternative einer Nutzung bestünde in der Darstellung eines Mischgebietes. Ob dies dann in der verbindlichen Bauleitplanung ein klassisches Mischgebiet oder ein urbanes Gebiet würde, wäre noch zu klären. In der Gemarkung Rothenfels stehen nur wenige Flächen zur Verfügung, um diese kleinen Handwerksbetrieben anzubieten. Die Flächen am Main sind inzwischen praktisch komplett ausgeschöpft und der Siedlungskörper stößt wie bereits hier erfolgt, an die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Spessart. Hierfür bietet sich jedoch der Bereich südlich des bestehenden Gewerbegebietes am östlichen Ortstrand an. Es bestehen auf dieser Fläche keine naturschutzrechtlichen Einschränkungen und die Nähe zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Norden erscheinen für solche Nutzungen geeigneter, auch im Hinblick auf die Abschichtung der Gebiete.

Zunächst war nur die Erschließung der Fl. Nr. 2501 geplant. Aufgrund der Topografie ist aber ein Aufstieg über Fl. Nr. 2503/1 erforderlich. Eine reine Straße ohne seitliche Randbebauung ist wiederum finanziell nicht darstellbar. Wurde das Gebiet nach Osten erweitert.

Eine lockere Bebauung wie in den 60er und 70er Jahren mit Grundflächenzahlen von unter 0,3, kleinen Baufenstern und großen Grundstücken wird nicht mehr als zeitgemäß erachtet. Ziel der Planung ist, die Bedürfnisse weiter Kreise der Bevölkerung nach Wohnraum zu decken. Daher werden generell auch Doppelhäuser und im Nord- Westen Reihenhäuser zugelassen. Aufgrund des ländlich – dörflichen Charakters des Ortsteils Bergrothenfels der Stadt Rothenfels und der sensiblen landschaftlichen Situation am Übergang des Siedlungskörpers in die freie Landschaft sind keine großvolumigen Gebäude geplant, in denen der klassische Geschosswohnungsbau realisiert werden könnte.

### **Begründung zum Antrag auf Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet**

Der Zweck und damit das Schutzziel der Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes „Spessart“ ist es *„die Schönheit, Vielfalt und Eigenart des für den Spessart typischen Landschaftsbildes zu bewahren und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gewährleisten, insbesondere Landschaftsschäden zu verhindern oder zu beheben.“* Wesentliche Veränderung sind untersagt.

Als Besonderheit des Spessarts ist der Wechsel zwischen Wald, Wiesen und offenen Flächen zu nennen. Weiterhin die relativ dünne Besiedlung mit den einzelnen und verstreut liegenden Dörfer. Die Siedlungen besitzen für die oben genannte Schönheit etc. der Kulturlandschaft eine wichtige Rolle zum Erhalt eben dieser Kulturlandschaft.

Durch die Herausnahme der genannten LSG-Flächen ist eine geringe Erweiterung der Wohnbebauung möglich. Dies führt zu einer dörflichen Entwicklung und damit verbunden zu einer Stärkung des ländlichen Raumes und zur Sicherung der vielfältigen Kulturlandschaft.

Bei einer Größe des Landschaftsschutzgebietes von ca. 136.000 ha sind die betroffenen Flächen 7.142,38 m<sup>2</sup> und somit ein marginaler Prozentanteil des Landschaftsschutzgebietes.

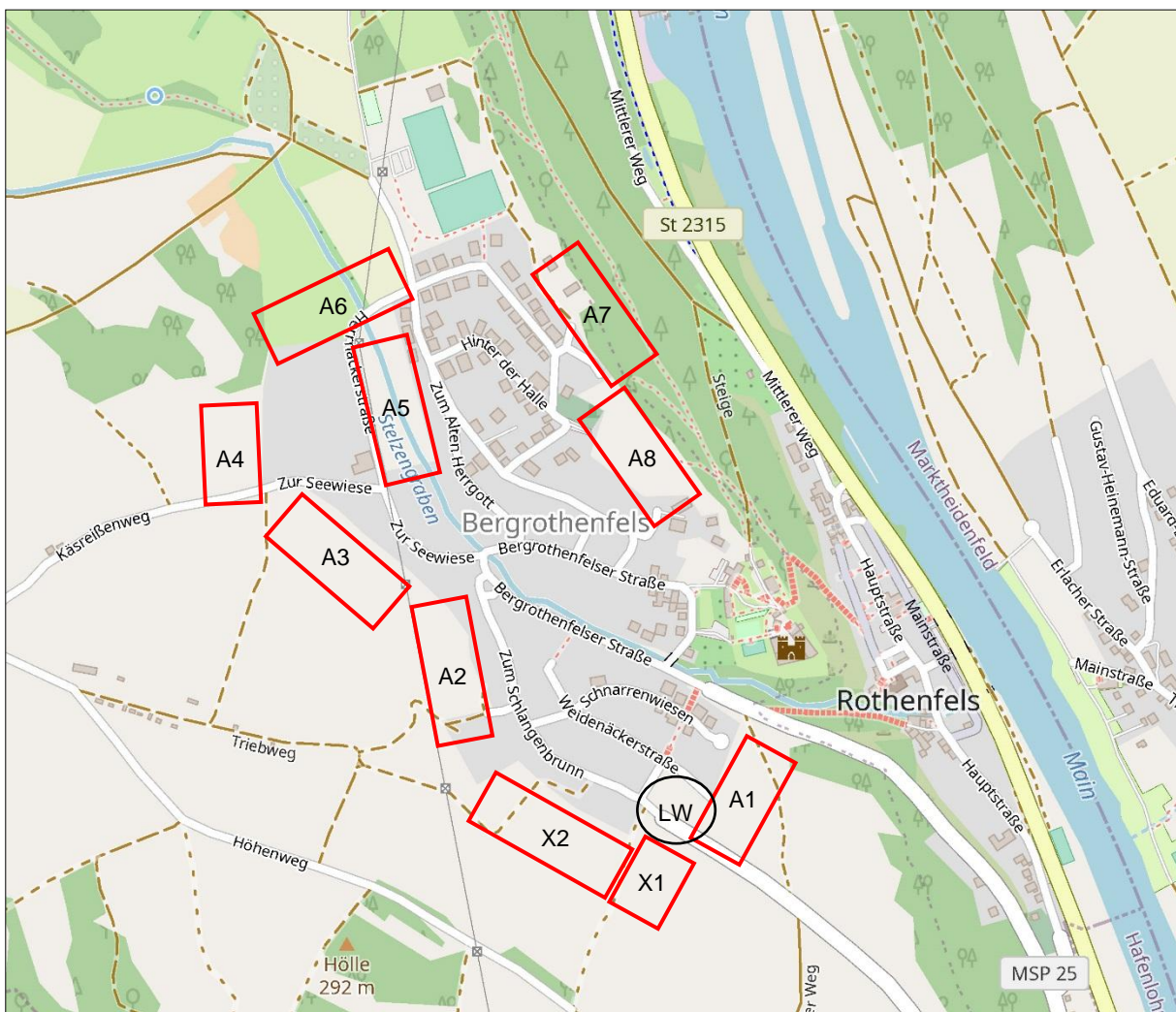
### Prüfung von Alternativen

Für die Ausweisung des Wohngebietes ist es nötig in das Landschaftsschutzgebiet und zugleich in ein kartiertes Biotop einzugreifen.

Ein Wohngebiet an anderer Stelle auszuweisen ist für die Stadt Rothenfels nicht möglich. Nachfolgend sind die Ausführungen des Architekturbüros bma zu Standortalternativen bzw. zur getroffenen Standortauswahl dargelegt:

Die Betrachtung bezieht sich auf den Stadtteil Bergrothenfels, da die Stadt Rothenfels aufgrund des Überschwemmungsgebiets des Mains und den Steilhängen des Maintals keine Potentiale der Siedlungsentwicklung für Wohnungsbauflächen mehr aufweist. Nennenswerte Potentiale der Innenentwicklung bestehen nicht. Es gibt nur wenig Leerstände und die vereinzelt vorhandenen Baulücken können nicht aktiviert werden, da sie sich in privatem Streubesitz befinden. Geeignete Brachflächen die neu entwickelt werden könnten, sind nicht vorhanden.

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



Lageplan openstreetmap.org (nachbearbeitet)

<b>A1:</b>	<i>Durch die Potentialfläche verläuft ein Regenwasserkanal zum Stelzengraben. Im Norden der Potentialfläche befinden sich kartierte Biotope und das LSG. Die verbleibenden Flächen im Anschluss an die Straße „Schnarrenwiesen“, die entwickelt werden könnten, sind zu klein. Im Süden grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle als privilegierte Außenbereichsnutzung an die Potentialfläche an und rundet den Siedlungszusammenhang ab. Eine</i>
------------	--

	<p><i>dazugehörige Viehweide befindet sich in der Potentialfläche. Der landwirtschaftliche Betrieb und die Viehweide können nicht verlagert werden. Die Burg Rothenfels mit Bargsiedlung ist ein landschaftsprägendes Baudenkmal. Bisher erstreckt sich der Siedlungskörper nur bis auf dessen Höhe, so dass sich vom Hafenlohrer Weg in Blickrichtung Norden und Nordwesten eine direkte Sichtbeziehung ergibt. Eine Neuausweisung von Baugebieten auf der Potentialfläche A1 würde der städtebaulichen Solitärstellung der Burg schaden und somit das Stadt- und Landschaftsbild beeinträchtigen.</i></p>
<b>A2:</b>	<p><i>Die Potentialfläche grenzt an eine Hochspannungsleitung an. Im Norden befindet sich ein kartiertes Biotop. Die Erschließung müsste an eine schmale Stichstraße angebunden werden. Das Gelände ist für die Erschließung ungünstig. Im Süden befinden sich schützenswerte Gehölzbestände und Streuobstbäume.</i></p>
<b>A3:</b>	<p><i>Die Potentialfläche grenzt an eine Hochspannungsleitung an. Im Nordosten befindet sich ein kartiertes Biotop. Das Wohngebiet müsste über das Gewerbegebiet „Seewiese“ erschlossen werden. Aufgrund des bauleitplanerischen „Abschichtungsgebots“ müsste ein ausreichend großer Pufferstreifen als Mischgebiet ausgewiesen werden. Dies würde die Ausschöpfung der gewünschten Wohnungsbauflächen deutlich verringern. Das neue Wohngebiet wäre verkehrlich losgelöst von den restlichen Wohngebieten und insgesamt ungünstig gelegen.</i></p>
<b>A4:</b>	<p><i>Die Potentialfläche liegt im LSG und grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet „Seewiese“ an. Im Norden befindet sich ein kartiertes Biotop.</i></p>
<b>A5:</b>	<p><i>Die Potentialfläche grenzt an eine Hochspannungsleitung an und wird durch den Stelzengraben durchflossen. Bei Starkregenereignissen fließen über diesen sonst nur unscheinbaren Graben große Wassermengen ab. Es ist anzunehmen, dass sich die umliegenden Flächen im Überschwemmungsbereich eine Bemessungshochwassers HQ100 befinden. Eine zusätzliche Bebauung entlang des Gewässerrandstreifens ist aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen nicht erwünscht. Im Anschluss an das Gewerbegebiet „Seewiese“ müssten ebenfalls Mischgebietsflächen als Puffer ausgewiesen werden.</i></p>
<b>A6:</b>	<p><i>Durch die Potentialfläche verläuft eine Hochspannungsleitung. Zusätzlich wird sie durch den Stelzengraben durchflossen. Die Uferbegleitgehölze sind als Biotop kartiert. Die wasserwirtschaftliche Ausgangslage ist ähnlich der Potentialfläche A5. Im Westen befindet sich eine schützenswerte und landschaftsprägende Streuobstbaumreihe. Die Fläche wird durch</i></p>

	<i>Emissionen eines nordwestlich gelegenen Landwirtschaftlichen Betriebs beeinträchtigt.</i>
<b>A7:</b>	<i>Die Potentialfläche liegt im LSG, ist stark bewaldet und weist ein sehr abschüssiges Gelände auf.</i>
<b>A8:</b>	<i>In dieser Potentialfläche wäre die Ausweisung eines Baugebiets in Teilbereichen prinzipiell möglich, wenn auch ungünstig. Im Südosten befinden sich kleinparzellierte Garten- und Kleingartenflächen, die sich im Streubesitz befinden und mit zahlreichen Gehölzen durchsetzt sind. Aufgrund deren aktiven Nutzung und den Besitzverhältnissen ist eine Aktivierung der Flächen schwierig. Hinter dem Friedhof befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, die theoretisch nutzbar wäre. Bei üblichen Grundstücksgrößen und unter Berücksichtigung des Windwurfbereichs der angrenzenden Waldflächen könnten hier aber nur wenige Baugrundstücke entstehen. Die Erschließung wäre verhältnismäßig teuer und aufwendig, da aufgrund des schmalen Zuschnitts nur einseitig einer Erschließungsstraße gebaut werden könnte. Wahrscheinlich wäre es erforderlich ein Teilstück des angrenzenden Waldes zu roden. In Teilen der Potentialfläche befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (ehemalige Hausmülldeponie). Die Verkehrssituation ist insgesamt ungünstig. Der hinzukommende Verkehr würde über den nur wenig leistungsfähigen „Friedhofsweg“ fließen. Ansonsten müssten größere Umwege über die Straße „Hinter der Halle“ oder die „Herrnackerstraße“ in Kauf genommen werden. Hierdurch würde zusätzlicher Binnenverkehr im Stadtteil entstehen.</i>

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



*würden. Die aktuelle Konzeption sieht es daher vor, die Erschließungsstraße in der vollen Länge beidseitig zu bebauen.*

#### Ersatzfläche

Die Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes orientiert sich sowohl an dem bestehenden LSG als auch an der Wertigkeit für Fauna und Flora. Die vorgeschlagene Ersatzfläche FI-Nr. 2495 ist dafür optimal geeignet.

## **6. ABWÄGUNG / BESCHREIBUNG DER METHODIK**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der *Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“* verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und die dreistufige Bewertung sowie als Datenquelle dienten die genannten Quellen, sowie Begehungen und Bestandsaufnahmen der Maier / Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH.

Genauere Kenntnisse über den Grundwasserstand und die anfallenden Oberflächenwasser aus den umliegenden Flächen liegen nicht vor.

Weiterhin kann auf den Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan „Westlich des Schlangenbrunn“ zurückgegriffen werden.

## **7. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (BAUBEGLEITENDES MONITORING)**

Mit dem baubegleitenden Monitoring wird die eigentliche Baumaßnahme, die Erbringung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bzw. die geplanten landschaftsplanerischen Maßnahmen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen etc.) begleitet. Daraus können zum einen eventuelle Konsequenzen abgeleitet werden, um die Ziele für Natur und Landschaft zu erreichen, zum anderen wird dadurch der Nachweis erbracht, dass die Maßnahmen und Auflagen durchgeführt wurden, was wiederum zur Rechtssicherheit beiträgt.

Es ist erforderlich bei Einreichung der Unterlagen den Auftrag für die Durchführung der ökologischen Baubegleitung zu vergeben. Daher sind weiterhin die Maßnahmen zu dokumentieren und auf Nachfrage der uNB nachzuweisen. Dadurch wird gewährleistet, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten und die landschaftsplanerischen Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden. Der Auftraggeber spart bei umsichtiger Planung und Umsetzung der Maßnahmen zusätzliche Kosten.

## 8. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens, wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung durchgeführt. Neben den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes sind zusätzlich Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen. Die Gemeinde stellt hierfür Flächen zur Verfügung. Das Ausmaß der Ausgleichflächen und entsprechende Maßnahmen wurden mit von der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Main-Spessart, Herrn Ankenbrand, abgesprochen. Die aufgeführten Maßnahmen führen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt des Lebensraumes und damit zu einer Erhöhung der Artenvielfalt. Die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen werden naturschutzrechtlich kompensiert, das zukünftige Baugebiet wird gut in die Landschaft eingebunden. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird daher Rechnung getragen. Zusätzlich zum Umweltbericht wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Arten des Anhangs IV FFH- Richtlinien und der streng geschützten Arten sowie europäischer Vogelarten durchgeführt (dem UB zum BP „Westlich des Schlangenbrunn“ zu entnehmen). Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes vorgesehen. Die aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im UB des BP „Westlich des Schlangenbrunn“ tragen zum Schutz der betroffenen Arten bei. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatschG für die genannten Arten nicht erfüllt.

Rothenfels, den 14. Juni 2024  
Ergänzt 30.01.25

**Michael Gram**  
Erster Bürgermeister  
Hauptstraße 34  
97851 Rothenfels

Kreuzwertheim, 14. Juni 2024

  
**Michael Maier**  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt (FH)  
Bürgermeister-Fröber-Weg 4  
97892 Kreuzwertheim

## Literaturverzeichnis

BAUER, T., WIBLISHAUSER, M. & GERLACH, T. (2022) Wärmeliebende Insekten als Zeiger des Klimawandels – Beispiele und Potenziale bürgerwissenschaftlicher Arterfassungen – ANLiegen Natur 44 (1), 141-148, Laufen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2022) Arteninformationen Säugetiere

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2008) Fledermäuse – Lebensweise, Arten und Schutz, LfU, LBV

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Internet-Information, NATURA 2000 und saP

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2022) Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern (inkl. Kartierung der Offenland-Lebensraumtypen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) - Teil 2 -Biotoptypen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Klima-Faktenblätter

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG (2013) Bayern und Mainregion

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND (NABU) E.V. (2016) Fledermaus-Hotline / FAQ, Häufig gestellte Fragen

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (12/2007) Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

### Internetseiten

<https://www.rote-liste-zentrum.de/>

<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>

<https://www.bfn.de/artenportraits>

Titelfoto: Uwe Scheurich