

LANDRATSAMT



LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

Per E-Mail: a.kollmann@bma-mar.de

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner

Hauptstr. 69

97851 Rothenfels

ÖFFNUNGSZEITEN:

Mo, Di, Do 8.00-12.00 Uhr
13.30-15.30 Uhr
Mi und Fr 8.00-12.00 Uhr

BANKVERBINDUNG:

Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN: DE18 7905 0000 0190 0002 16
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

Raiffeisenbank Main-Spessart eG
IBAN: DE44 7906 9150 0005 7378 00
SWIFT-BIC: GENODEF1GEM

UST-ID: DE132115034

WWW.MAIN-SPESSART.DE

Ihr Zeichen,
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
51-602-FNP-2024-1374

Tel. **09353 / 793 1219**
Fax **09353 / 793 7219**
E-Mail **Sabina.Wittmann@Lramsp.de**
DE-Mail **Poststelle@Lramsp.de-mail.de**

Zimmer- Marktplatz 8
Nummer 97753 Karlstadt
218a 28.11.2024

E-Mail vom 10.10.2024

Ihr Ansprechpartner:
Frau Wittmann

Persönliche Termine bitte telefonisch absprechen.

Vollzug der Baugesetze;

Bauvorhaben: 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rothenfels OT Bergrothenfels im Rahmen des Bebauungsplans "Westlich des Schlangenbrunn"

Bauherr(en): Bernd Müller Architekt + Stadtplaner

Bauort: Gemarkung Bergrothenfels Flurnr. 2501, 1974/2, 2502/1, 2503/1, 2521/2

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Fachstellen des Landratsamts wurden zur vorgelegten Planung beteiligt. Die Stellungnahmen der Fachstellen sowie unsere Stellungnahme aus bauleitplanerischer Sicht haben wir Ihnen nachfolgend zusammengefasst.

Bauleitplanung:

Anmerkungen zur Planurkunde:

Der **Geltungsbereich** ist noch als Planzeichen zu erläutern und neben der W-Fläche auch um die Ausgleichsflächen darzustellen.

Anmerkungen zur Begründung:

1. Der **Bedarfsnachweis** ist – ggf. in reduzierter Form – auch für den FNP zu führen, da der FNP auch unabhängig vom Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden kann und ein Verweis deshalb nicht ausreichend ist.
2. Bezüglich der **Ausgleichsflächen** sollte die Flurnummer überprüft werden. In unserem GIS-System ist die dargestellte Fläche als FINr. 2609/1 eingetragen. Ggf. ist hierbei bereits eine Verschmelzung erfolgt, die in unserem System noch nicht übertragen ist. Zudem ist bei allen Ausgleichsflächen die Angabe der Gemarkung zu überprüfen, da einige nicht in Rothenfels sondern Bergrothenfels liegen.

Anmerkungen zum Umweltbericht:

Neben der Nullvariante und der **Alternativenprüfung** der Planung selbst an anderen Orten ist im Umweltbericht noch eine Aussage zur Alternativenprüfung am Standort selbst

erforderlich. Welche andere Planung könnten für das Plangebiet noch in Betracht kommen (z.B. andere Art des Baugebiets, Erweiterung des SOs)?

Anmerkungen zur Beteiligung:

Für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass in der Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 2 BauGB enthalten sein muss, dass **Stellungnahmen elektronisch** übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können.

Städtebau:

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

Die Stadt Rothenfels plant die 6. Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Bergrothenfels zugunsten des den neuen Bebauungsplan „Westlich des Schlangenbrunn“.

Aus Sicht des Städtebaus bestehen gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.

Immissionsschutz:

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

Die Stadt Rothenfels plant am südlichen Ortsrand von Bergrothenfels im Parallelverfahren die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO. Insgesamt sind ca. 3,7 ha Fläche von der 6. Änderung des Flächennutzungsplans betroffen.

Gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes finden in der Begründung zum FNP-Vorentwurf jedoch bislang keine ausreichende Erwähnung bzw. Würdigung. Gem. § 2a S.2 Nr.1 BauGB sind in der Begründung die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen. Einzig ein Verweis auf den beiliegenden Umweltbericht ist aus fachlicher Sicht im Hinblick auf die materiellrechtlichen Anforderungen nicht ausreichend. Es werden daher Ergänzungen für erforderlich gesehen. Auf die Anforderungen des § 5 Abs. 5 BauGB sowie § 1 Abs. 7 BauGB wird hingewiesen.

Die Nichtbehandlung von abwägungsrelevanten Themen führt zu begründeten Einwendungen im Normkontrollverfahren.

Wasserrecht/Bodenschutz:

Zur geplanten Aufstellung des o.g. Bebauungs- und Grünordnungsplans hatten wir bereits 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 Außengebietswassers bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Wir verweisen 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.

- Ergänzend wird Folgendes angemerkt:

Auch uns ist der „bestehende Regenwasserkanal“, in welchem das Niederschlagswasser aus dem o.g. Baugebiet nicht bekannt. Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem neuen Baugebiet ist aufzuzeigen, welches Gebiet bereits über den bestehenden Regenwasserkanal entwässert wird.

Unter Nr. 9.1 des Teil B der Textlichen Festsetzungen wird Folgendes mitgeteilt: „... Es ist zu berücksichtigen, dass es für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers seitens der Stadt gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.“ Diese Formulierung ist nicht korrekt, da unsererseits bereits festgestellt und mitgeteilt wurde, dass die Stadt Rothenfels für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Stelzengraben eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragen muss.

Wir bitten dies zu berichtigen.

Diese getroffenen Ausführungen gelten auch weiterhin.

Auf Folgendes wird hingewiesen:

In der Anlage Beschlussvorlage vom 17.07.2023 stellt die Stadt Rothenfels in ihrer Abwägung fest, dass die Leistungsfähigkeit des Oberflächenkanals > 2,0 m³/s beträgt. Lt. der ebenfalls beiliegenden Vorbemessung des Büros BRS beträgt die Leistungsfähigkeit dieses Kanals jedoch nur ca. 1.000 l/s. Diese unterschiedlichen Größenangaben sind nochmals zu prüfen und der korrekte Wert im wasserrechtlichen Verfahren anzugeben.

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

Naturschutz:

Die Stadt Rothenfels plant die Aufstellung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich des Schlangenbrunn“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,51 ha. Der Geltungsbereich (inkl. angedachte Ausgleichsflächen) umfasst insg. ca. 3,02 ha.

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befand sich im Landschaftsschutzgebiet „Spessart“. Laut der Begründung zum Vorentwurf (Stand: 25.09.2024) ist die Verlegung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes bereits erfolgt. Ein Konflikt zwischen Planungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet ist somit nicht mehr zu erwarten.

Biotopschutz

Nach Einschätzung der unten Naturschutzbehörde sind **1,00 ha** des Geltungsbereiches als gesetzlich geschütztes Grünland nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt und daher auszugleichen. Im neuen Stand des Umweltberichts mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (Stand: 14.06.2024) **Landschaftspflegerische Maßnahmen [M V, M VI]** ist der Verlust an gesetzlich geschütztem Grünland auf den FINrn **2602 Gmk. Bergrothenfels und 2609 Gmk. Bergrothenfels geplant:**

- FINr 2602 Gmk. Bergrothenfels:

Die Fläche hat 4.245 m². Da es sich hierbei z. T. um biotopkartierte Hecken, Feldgehölzbestand handelt und eine vollständige Entfernung i. R. v. Landschaftspflegemaßnahmen naturschutzfachlich nicht sinnvoll erscheint, sind hier nach Einschätzung der uNB max. 2.000 – 3.000 m² für den Verlust an geschütztem Grünland anrechenbar.

Dies stimmt mit den vom Landschaftsplaner Michael Maier vorgeschlagenen 2.500 m² überein und die Fläche wird als Ausgleichsfläche akzeptiert.

- FINr 2609 Gmk. Bergrothenfels:

Mit der Anrechnung der Ausgleichsfläche in Höhe von 81.77 m² besteht naturschutzfachliche Übereinstimmung

Hinweis: Anfallendes Mahdgut muss nicht, wie bei beiden Flächen geschrieben, abtransportiert und entsorgt werden, sondern kann landwirtschaftlich verwertet werden.

Nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde sind die vorgeschlagenen Flächen geeignet, um den Verlust an gesetzlich geschütztem Grünland auszugleichen.

Allerdings sind zumindest folgende Punkte nachzureichen:

- Die Landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Kompensation des Verlustes an gesetzlich geschütztem Grünland sind im Grünordnungsplan möglichst detailliert festzusetzen.
- Eine Überführung der Restfläche ins Ökokonto der Stadt ist nur mittels Flächenangabe nicht vollziehbar. Hierfür ist ein Konzept und Bilanzierung gem. BayKompV erforderlich, das dementsprechend nachzureichen ist.

Artenschutz

Zudem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einige Streuobstbäume – z. T. mit artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen entfernt. 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]** auf FINr. 2670 Gmk. Bergrothenfels geplant. Desweiteren ist die **Maßnahme [M IV]:** Zwei Bäume aus der Nutzung nehmen auf der FINr. 1189/0 geplant.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen besteht grundsätzlich Einverständnis. 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.

Die potentiell vorkommenden Arten wie Zauneidechse, Wiesenknopf-Ameisenbläuling sowie gehölzbezogene Brutvogel- und Fledermausarten wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, allerdings sind auch hier noch einige offene Punkte zu klären:

Fledermäuse

- 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 \(bayern.de\)](#) (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.

Im Umweltbericht wurden zwei verschiedene Fällzeitraum angegeben. In 3.2.1 ist hier hierfür der Fällzeitraum 15.09. bis 15.10. angegeben. In 3.2.1.1 hingegen der Zeitraum 11.09. bis 31.10. **Die Zeiträume sind auf den Zeitraum 11.09. bis 31.10. angleichen.**

Wiesenknopf-Ameisenbläuling:

- **Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es nicht ausreichend wie angegeben „zwei- bis dreimal“ zwischen Ende Mai und Mitte Au-**

gust zu mähen. Ausschlaggebend ist, dass der große Wiesenknopf im Geltungsbereich nicht zur Blüte kommt. Dafür ist es i.d.R. notwendig zwischen 15.06 und Ende August alle 2-3 Wochen zu mähen. 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.

Zauneidechse

- **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).**

Eingrünung

In den Begründungen zum Vorentwurf (Stand: 25.09.2024) wird die geplante vier Meter breite Hecke als Randeingrünung vorgeschlagen, die sich auch im Grünordnungsplan vom 14.06.2024, sowie im Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 25.09.2024 wiederfinden lässt. **Allerdings ist die Hecke zur Eingrünung als öffentliche Grünfläche zu deklarieren und keinesfalls als private Grünfläche, wie in den Entwürfen angegeben.**

Aus der Erfahrung der unteren Naturschutzbehörde hat sich gezeigt, dass die Hecken auf privaten Flächen von den Eigentümern nicht akzeptiert bzw. umgesetzt werden und damit keine Einbindung ins Landschaftsbild besteht.

Laut Herrn Michael Maier wurde der Pflanzabstand von 1,5 m und die Umsetzung als 2-reihige statt einer normal üblichen 3-reihigen Hecke mit Herrn Ankenbrand abgestimmt.

Zur Eingrünung sind ausschließlich **naturreaumtypische 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).

Mit der **Maßnahme [M VIII]: Pflanzung von Hochstämmen im Wohngebiet** besteht Einverständnis. Auch wenn diese auf öffentlichen Grünflächen besser umgesetzt werden würden.

- Alle grünordnerisch festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind 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

Fazit

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

Außerdem sind die nachfolgenden Punkte aus naturschutzfachlicher Sicht zu ergänzen:

- Alle biotopschutzrechtlich erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen sind mind. zeitgleich (besser im Vorfeld) der Planumsetzung umzusetzen, fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten
- 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.
- Soweit technisch möglich, sind die im Plan festgesetzten Pflanzmaßnahmen spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss fachgerecht umzusetzen.
- 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.

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.
- In den Hinweisen des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird zum Thema Insektenfreundliche Beleuchtung vorgeschlagen, die Beeinträchtigung von Insekten durch Streulicht bzw. Lichtverschmutzung zu minimieren. Hierbei ist das „Merkblatt zur insektenschonenden Beleuchtung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze vom Landkreis Ravensbrüg zu empfehlen: <https://biodiversitaet-lkgr.de/wp-content/uploads/2022/07/20201210-merkblatt-insekten-schonende-beleuchtung.pdf>

Nach Durchsicht des Umweltberichtes wird eine redaktionelle Überarbeitung empfohlen, um Flüchtigkeitsfehler sowie Rechtschreibfehler noch zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Wittmann