

LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

Per E-Mail an bauamt@vgem-marktheidenfeld.de

Gemeinde Bischbrunn
c/o VGem Marktheidenfeld
Petzoldstr. 21
97828 Marktheidenfeld

ÖFFNUNGSZEITEN:

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

TELEFONSPRECHZEITEN:

Mo bis 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-BP-2021-2181

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 10.11.2025

E-Mail vom 18.09.2025

Ihr Ansprechpartner:
Frau Wittmann

Persönliche Termine bitte telefonisch absprechen.

Vollzug der Baugesetze;

Bauvorhaben: Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Wohngebiet Rothenbücher Weg" durch die Gemeinde Bischbrunn

Bauherr(en): Gemeinde Bischbrunn

Bauort: Gemarkung Bischbrunn

Flurnr. 2258, 1637, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257

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:

1. Im Bereich der Flächen zur Rückhaltung und Führung von unbelastetem Oberflächenwasser befinden sich im Plan Flächeneingrenzungen in brauner Farbe, sowie auf der Fläche im Süden zwei blaue gestrichelte Linien. Die beiden **Planzeichen** sind in der Legende bisher nicht aufgeführt und sollten ergänzt werden.
2. Vor dem Hintergrund des Art. 81 Abs. 5 BayBO sollte im Hinblick auf die nachträgliche Errichtung von **Dachgauben** überlegt werden, ob an den geplanten Festsetzungen nach 4.2 festgehalten werden soll oder eine freie Gestaltung bereits direkt beim Bau von Wohnhäusern zugelassen werden kann.
3. Für die Festsetzung 4.6 zur **Oberflächengestaltung** mit dem vorgesehenen Wortlaut der Begründung ist die Rechtsgrundlage zum 01.10.2025 entfallen. Die Festsetzung wäre als Verbot von Bodenversiegelung zu formulieren. Anderenfalls kann ggf. eine Rechtsgrundlage zur Begründung nach § 9 BauGB herangezogen werden.
4. Die Festsetzung der Oberkante des angrenzenden Geländes als unterer Bezugspunkt für die **Höheneinstellung der Einfriedung** ist zu unbestimmt.
§ 18 Abs. 1 BauNVO verpflichtet bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Ist beabsichtigt, die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, sind die hierfür erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Bei einem Verstoß

gegen diese Verpflichtung ist die Festsetzung fehlerhaft und unwirksam. Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind bestimmte Anforderungen an die Bezugspunkte zu stellen, die allgemein wie folgt beschrieben werden können: Sie müssen bestimmt oder bestimmbar sein. Dazu gehört, dass die Bezugspunkte feste Bezugspunkte sind. Veränderungen, die die Geeignetheit der Bezugspunkte beeinträchtigen, dürfen nicht zu erwarten sein (vgl. EZBK/Söfker, 147. EL August 2022, BauNVO § 18 Rn. 3-3a).

5. Die Festsetzung der **Stellplätze** unter 4.8 kann der Regelung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b widersprechen und wäre somit rechtswidrig. Beim zeitgleichen Bau von zwei oder mehr Wohnungen werden weniger Stellplätze gefordert, so auch beim Neubau einer eigenständigen weiteren Wohnung. Bei weiteren Wohnungen durch Nutzungsänderungen, dem Ausbau von Dachgeschossen, dem Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude und die Aufstockung von Wohngebäuden dürften allerdings keine weiteren Stellplätze gefordert werden. Die Festsetzung wäre hierauf anzupassen.
Wir empfehlen die Festsetzung ersatzlos zu streichen.

Allgemeine Anmerkung:

Wir würden es begrüßen, wenn in der nächsten Beteiligungsrunde die erfolgten Änderungen in den Planunterlagen durch entsprechende Kennzeichnung sichtbar sind, so lässt sich schnell erkennen, was geändert wurde und, ob die Anmerkungen berücksichtigt wurden.

Städtebau:

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

Die Gemeinde Bischbrunn plant in Bischbrunn das Wohngebiet „Rothenbücher Weg“.

Das Planareal liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Bischbrunn. Das Gebiet schließt direkt an die vorhandene Wohnbebauung an, erschlossen wird das Areal über den Rothenbücher Weg über insgesamt 3 Stichstraßen. Im Norden und Nordosten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Das Baugebiet wird durch einen Grüngürtel zur landwirtschaftlichen Fläche hin abgegrenzt. Das Plangebiet betrifft die Flurstücke Fl.Nr. 1637, 2253-2258 der Gemeinde Bischbrunn.

Es handelt sich um ein angrenzendes Wohngebiet, die Erweiterung der Wohnbebauung wird seitens des Gemeinde für den Prognosezeitraum bis 2030 notwendig und ist städtebaulich zu begrüßen.

Planteil

Die im Bebauungsplan rot dargestellte Maßkette (Zeichnerische Hinweise unter 2.4) ist zu ergänzen:

Im Plan wurde zwischen den Grundstücken 7 und 8 lediglich die Straßenbreite des Rothenbücher Weges bemaßt. Im Anschluss sollte der Abstand von Straße zu Beginn der dargestellten Baugrenze im Bereich 1 - 4, 5 - 8 und 9 noch zeichnerisch ergänzt werden.

Ebenso fehlen die Abstände der Baugrenzen untereinander (Bereich 1 - 4 zu 13 - 14 und 5 - 8 zu 11 - 12) bzw. die Bemaßung der im Plan festgelegten Grundstücke 10 - 14 zur Abgrenzung des Bereiches WA2.

Im Bereich 1 und 14 ist jeweils die Baugrenze zum südöstlichen Grünbereich zu bemaßen.

Die Tiefe der Baugrenzen müssen eindeutig definiert und im Plan ablesbar sein.

zu 1.2 Baumaßgrenzen

Das Gebiet WA 1 und WA 2 ist eindeutig abzugrenzen. Zeichnerische Ergänzung der Baumaßgrenze für die Bereiche 9 - 10 zum Stichweg 3 hin.

Bereich 9 und 10

Hier wurde das Baufenster im Gegensatz zu den straßenseitigen Bereichen 1- 4 und 5 - 8 zwischen den Bereichen 9 und 10, oberhalb des Stichweges 3 durchgezogen. Ist das so gewünscht oder sollte die Baugrenze hier ggfs. unterbrochen werden.

Textteil

1.6 Trauf- und Firsthöhe

Hier ist der Bezugspunkt der Höhendefinition genau zu benennen.

3.4 Höhenlage und Höhenbezugspunkte baulicher Anlagen

Für alle Baugrundstücke, die ausschließlich über die festgesetzten Stichwege 1 - 3 erschlossen werden gilt:

Der nachfolgende Absatz ist zu ungenau. Es ist nicht nachvollziehbar wo der EGFFH gemessen werden soll. Dies auch insbesondere als Start für den Abstand zum nächstgelegenen

Höhenbezugspunkt. Die jeweiligen Höhenbezugspunkte sind klarer herauszuarbeiten und zu definieren.

Allgemein

Aus Sicht des Städtebaus bestehen gegen den Bebauungsplan „Wohngebiet Rothenbücher Weg“ in Bischbrunn keine grundsätzlichen Bedenken.

Wünschenswert wären die o.g. Anpassungen und Ergänzungen.

Immissionsschutz:

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

Gegen die 5. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Rothenbücher Weg“ mit Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am nordöstlichen Ortsrand von Bischbrunn bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände.

Wasserrecht:

Mit den o.g. Bauleitplänen besteht aus wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis, weisen jedoch auf Folgendes hin:

Nach der Begründung soll das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben und wird daher begrüßt. Die Abwässer sollen an die bestehende Kanalisation im Rothenbacher Weg und der Kändelstraße angebunden werden. Ein bestehendes Trennsystem ist uns im dortigen Bereich jedoch nicht bekannt, so dass wir davon ausgehen, dass es für diese Einleitung in einen Vorfluter (welcher?) auch keine wasserrechtliche Erlaubnis gibt. Diese wäre noch einzuholen.

Wir bitten daher um Erläuterungen zum bestehenden Kanalsystem. Zudem ist darzulegen, dass dieses ausreichend dimensioniert ist, um das hinzukommende Oberflächenwasser aus dem neuen Baugebiet aufzunehmen.

Den Unterlagen entnehmen wir, dass lediglich das Außengebietswasser in den Überlaufgraben des Kändelsbrunnens eingeleitet werden soll.

Bodenschutz:

in Bezug auf das im Betreff genannte Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind die Grundstücke im betroffenen Bereich mit den Flurnummern 2258, 1637, 2253, 2254, 2255, 2256 und 2257 in der Gemarkung Bischbrunn nicht im Altlastenkataster verzeichnet und somit eine Altlast derzeit nicht bekannt.

Ein fehlender Eintrag im Altlastenkataster ist jedoch keine Gewähr dafür, dass sich auf einem Grundstück nicht doch eine Altlast befindet. Eine Einstufung als „nicht altlastrelevant“ ist nicht gleichbedeutend mit „schadstofffrei“, d.h. es können (Rest-) Belastungen vorhanden sein, die jedoch keinen Altlastenverdacht bzw. daraus resultierende öffentlich-rechtliche Forderungen begründen. Eventuell vorhandene belastende Bausubstanz ist nicht Bestandteil dieser Bewertung.

Insoweit besteht aufgrund der eingereichten Unterlagen aus bodenschutzrechtlicher Sicht Einverständnis mit dem geplanten Vorhaben.

Naturschutz:

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

Ausgangslage

Die Gemeinde Bischbrunn beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Rothenbücher Weg“.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfasst etwa 1,81 ha; ca. 9.250 m² entfallen hiervon auf den städtebaulichen, ca. 8.870 m² auf den naturschutzfachlichen Entwicklungsraum.

Im Parallelverfahren beantragt die Gemeinde die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Rothenbücher Weg“.

Aus Sicht des Naturschutzes besteht mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans Einverständnis.

Grünordnung und Kompensation

Um die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen zu können und einen funktionsgleichen Ersatz für den gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Grünlandbestand im Plangebiet sicher zu stellen, werden die Flurstücke 1644 und 1645, Gemarkung Bischbrunn (naturschutzfachlicher Entwicklungsraum) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturschutzrechtlicher Ausgleich“ festgesetzt.

Im Planungsgebiet werden gesetzlich geschützte Biotop (artenreiches Grünland und Borstgrasrasen) überplant. Zum Ausgleich des Biotops gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG wird auf der öffentlichen Grünfläche „Naturschutzrechtlicher Ausgleich“ ein gleichartiges Biotop im flächenmäßigen Verhältnis 1:1,37 angelegt. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kann eine Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 Nr. 3 u. 7 BNatSchG somit erteilt werden.

Mit der Bilanzierung des Eingriffs, dem Kompensationsumfang und den grünordnerischen Festsetzungen besteht seitens der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind Handlungen verboten, durch die Individuen besonders und streng geschützter Arten verletzt oder getötet werden, Individuen der streng geschützten europäischen Vogelarten in sensiblen Zeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten zu zerstören.

Um den Eintritt der o. g. Verbotstatbestände zu verhindern, sind im Bebauungsplan geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen (Textliche Festsetzungen Nr. 3.16 – 3.18) festgesetzt. Diese sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ausreichend. Es wird darauf hingewiesen, dass CEF-Maßnahmen (Textliche Festsetzungen Nr. 3.17 und 3.18) bereits vor Baubeginn funktionsfähig hergestellt sein müssen.

Gebietsschutz

Es sind keine nach dem Naturschutzrecht ausgewiesenen Schutzgebiete betroffen.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde besteht mit dem Vorhaben unter Einhaltung folgender Nebenbestimmungen Einverständnis:

- Die Ausgleichsflächen (Fl. Nrn. 1644 u.1645 Gmk. Bischbrunn) sind durch das Setzen von 1,5 m hohen Naturholzpfosten mit einem Durchmesser von mind. 10 cm in regelmäßigen Abständen (ca. 30 m) entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze vor Beeinflussung der angrenzenden Acker-Bewirtschaftung zu schützen.
- Mit der unteren Naturschutzbehörde ist ein Abnahmetermin nach der Anlage der Ausgleichsflächen zu vereinbaren. Aufgrund des hohen Anteils an Biotop-Ausgleich, ist sicherzustellen, dass sich die Ausgleichsflächen wie geplant entwickeln. Ggf. sind nachträgliche Anpassungen des Pflegeregimes erforderlich. Diese Möglichkeit zur Anpassung auf Anraten der unteren Naturschutzbehörde sollte in den Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben sein.

Kreisstraßenverwaltung:

Das geplante Bauvorhaben berührt die Belange der Kreisstraßenverwaltung.

Von Seite der Kreisstraßenverwaltung bestehen keine Einwände zum beschriebenen Vorhaben.

Folgende Punkte sind bei der Planung und Ausführung der Maßnahme zu beachten:

1. Dach-, Oberflächenwasser der Zufahrt oder des Zuganges und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße oder deren Zubehör (Straßengraben, Pflasterinnen usw.) nicht zugeleitet werden. Auch darf Schnee und Eis vom Grundstück oder vom Hausdach aus weder auf die Kreisstraße und ihre Zugehörungen gelangen noch dorthin abgelagert werden. Der Antragsteller hat vielmehr Dachrinne, Abfallrohre und soweit nötig, Schneefanggitter anzubringen und dafür zu sorgen, dass dieses Wasser nicht der Straße und ihren Zugehörungen zugeleitet wird.
2. Bei Aufgrabungen der Kreisstraße und ihrer Nebenanlagen für die Verlegung von Versorgungsleitungen jeder Art, ist rechtzeitig vorher die schriftliche Genehmigung beim Kreisbauhof Main-Spessart, Tiefbauverwaltung, 97753 Karlstadt Tel.: 09353-793-0, einzuholen. Dasselbe gilt für die Aufstellung von Gerüsten und die Lagerung von Baumaterial im Straßenbereich.
3. Baustoffe und sonstige Gegenstände dürfen auf der Kreisstraße oder auf sonstigem Grund und Boden des Straßenbaulastträgers weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden.
4. Der Landkreis Main-Spessart als Baulastträger der MSP 29, trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm an Anlagen, die Gegenstand des Bauantrages sind.

Abfallwirtschaft:

Folgend übersenden wir Ihnen die Stellungnahmen des SG41 zu Ihrer Anfrage bezüglich der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Wohngebiet Rothenbücher Weg" durch die Gemeinde Bischbrunn.

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung. Sackgassen müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen.

Diese ist im vorliegenden Plan nicht ausreichend ausgelegt.

Standardmäßig kommen 3-achsige Müllfahrzeuge im Landkreis Main-Spessart zum Einsatz. Entsprechend den mit Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen, Az. IID2-43411-001/06, vom 11.02.2009 zur Anwendung empfohlenen Technischen Regelwerk „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) S. 73 müssen die Wendehämmer die gem. RAST 06, S. 73, Bild 58 bzw. 59 beschriebene Beschaffenheit haben (siehe Anlage Kopie).

Wir weisen ausdrücklich daraufhin, dass wenn keine geeignete Wendemöglichkeit vorhanden ist, Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden dürfen. Die Abfallsammelgefäße, sowie der angemeldete Sperrabfall, müssen dann an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden. Wir bitten dies zu beachten.

Auszug aus Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06

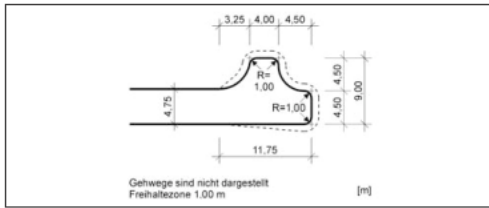


Bild 55: Flächenbedarf für einen Wendehammer für Pkw

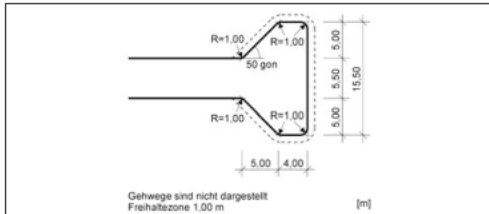


Bild 56: Flächenbedarf für einen Wendehammer für Fahrzeuge bis 9,00 m Länge (2-achsiges Müllfahrzeug)

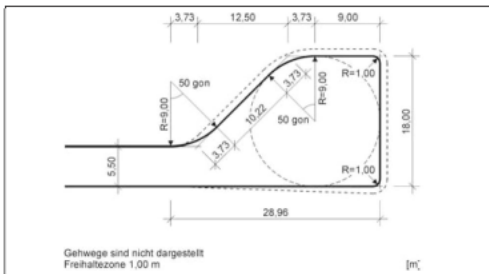


Bild 57: Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug

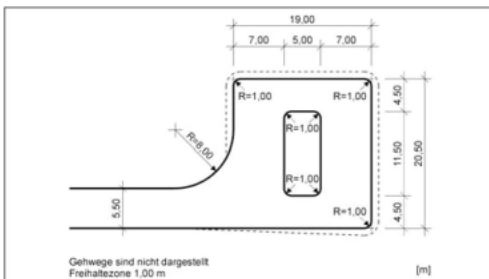


Bild 58: Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug

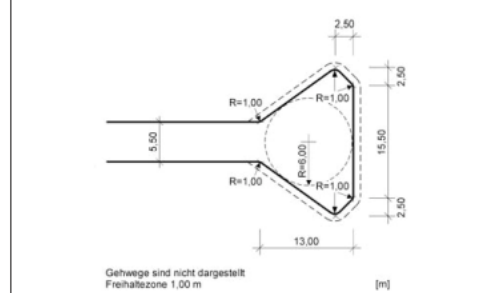
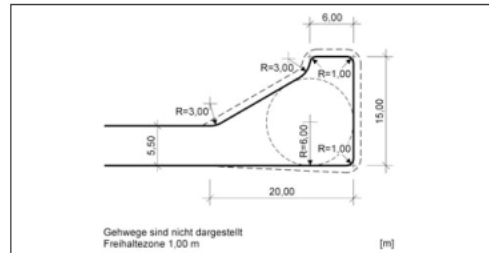


Bild 59: Flächenbedarf für einen einseitigen und zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug)

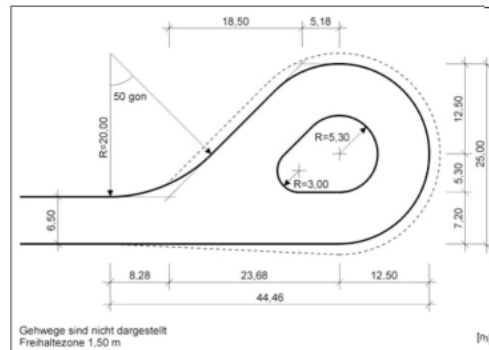


Bild 60: Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Lastzüge

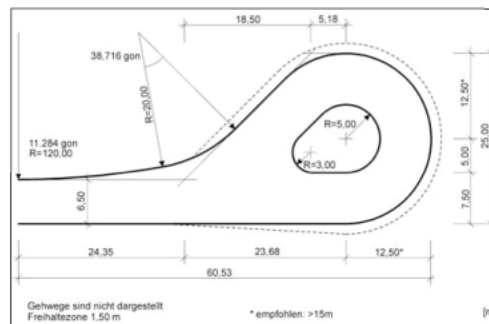


Bild 61: Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Gelenkbusse

Kreisbrandrat:

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zumachen.

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr:

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.

Löschwasserversorgung:

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.

Bei der Auswahl der Hydranten soll ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.

Angriffs und Rettungswege:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein (Art. 31 BayBO). Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter usw.) verfügt.

Hinweis Photovoltaik:

Bei Installation einer PVA muß eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z.B. Feuerweherschalter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Wittmann