

Auszug für Beschlusskontrolle - zur internen Verwendung -

Sitzung des Gemeinderates Bischbrunn am 31.03.2026

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

4. Aufstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet Rothenbücher Weg" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Planungsbilligung

Zu diesem TOP ist ebenfalls der Fachplaner, Herr Fleckenstein vom gleichnamigen Planungsbüro aus Lohr am Main in der Sitzung anwesend und moderiert den Tagesordnungspunkt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet Rothenbücher Weg" in der Fassung vom 18.07.2025 wurde im Zeitraum vom 19.09.2025 bis 20.10.2025 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen.

Vom Fachplaner wurde berichtet, dass keine grundsätzlichen Bedenken eingegangen sind, die gegen eine Planaufstellung sprechen.

Anbei die Abwägungsvorschläge des Planungsbüros Fleckenstein:

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wohngebiet Rothenbücher Weg“ Gemeinde Bischbrunn, Landkreis Main-Spessart

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
auf Grundlage des Planvorentwurfes vom 18.07.2025
Beteiligungsfrist: 19.09.2025 bis 20.10.2025

Auswertung eingegangener Stellungnahmen

Bearbeitungsstand: 18. März 2026

Beteiligte Behörde, Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	
Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken	13.10.2025	<p>Insgesamt wurden 27 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden per e-mail vom 18.09.2025 am Verfahren beteiligt.</p> <p>18 schriftliche Stellungnahmen wurden fristgerecht eingereicht. Im Rahmen einer gewährten Fristverlängerung ging 1 weitere Stellungnahme des Landratsamtes Main-Spessart ein.</p> <p>Nachfolgend werden alle Stellungnahmen inhaltlich kurz zusammengefasst und mit Abwägungsvorschlägen hinterlegt.</p> <p>Die Originalstimmungen können der Anlage entnommen werden.</p>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt	20.10.2025	
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Loehr a. Main	19.09.2025	
Autobahn GmbH Nordbayern	25.09.2025	
Bayerischer Bauernverband	16.10.2025	
Bayernwerk Netz GmbH	10.10.2025	
Bund Naturschutz, Kreisgruppe MSP	20.10.2025	
Deutsche Telekom GmbH	18.09.2025	
Gemeinde Esselbach	30.09.2025	
Handwerkskammer für Unterfranken	01.10.2025	
Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt	20.10.2025	
Kreisheimatpfleger Altlandkreis MHFD, Hr. Diener	23.09.2025	
Landratsamt Main-Spessart	10.11.2025	
PLEdoc GmbH	26.09.2025	
Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern	02.10.2025	
Regierung von Unterfranken, Landesplanungsbehörde	30.09.2025	
Regionaler Planungsverband Würzburg	01.10.2025	
Staatliches Bauamt Würzburg	23.09.2025	
Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	20.10.2025	

Träger öffentlicher Belange

(1) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, 13.10.2025

Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag

<p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p> <p>Verfahren der Ländlichen Entwicklung sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen; daher werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (2) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 20.10.2025</p>	
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p> <p><u>Fachbereich Landwirtschaft</u></p> <p>Mit der Aufstellung des B-Planes besteht grundsätzlich Einverständnis; alle überplanten Flächen sind durch eine unterdurchschnittliche Bodenbonität geprägt. Begrüßt wird, dass auch eine Doppel- und Reihenhausbebauung vorgesehen ist, die mit einem geringeren Flächenverbrauch einhergeht. Landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld des Plangebietes sind beim AELF nicht registriert.</p> <p><u>Fachbereich Forstwirtschaft</u></p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass mit Gebäuden ein Mindestabstand von 25 m zur Waldgrenze eingehalten werden soll, um evtl. Schäden durch umstürzende Bäume vorzubeugen.</p>	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Aspekt wurde im Rahmen der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt. Der Abstand der vorgesehenen Baugrenze zu den westlich gelegenen Waldgrenzen beträgt deutlich über 60 m.</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (3) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Lohr, 19.09.2025</p>	
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p> <p>Aus Sicht des ADBV Lohr besteht Einverständnis mit der Planung. Aus katastertechnischer Sicht ist nichts zu veranlassen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (4) Autobahn Nordbayern GmbH, 25.09.2025</p>	
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes werden Belange der Autobahn GmbH als Baulastträger für Bundesautobahnen nicht betroffen. Auf die vom Verkehr auf der nächstgelegenen BAB ausgehenden Lärmemissionen wird hingewiesen; Abhilfe kann hier nicht eingefordert werden.</p>	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Kenntnisnahme. Angesichts der bestehenden Entfernung des Plangebietes zur südwestlich verlaufenden BAB A3 von etwa 1,50 km und der gegebenen, topographischen Rahmenbedingungen im Planungsraum (Abschirmungswirkungen), werden keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen erwartet.</p>

Träger öffentlicher Belange

(5) Bayerischer Bauernverband, 16.10.2025

Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag**Zusammenfassung der Stellungnahme**

Grundsätzlich wird das Bestreben, neue Wohnbauflächen auszuweisen, seitens des Bauernverbands begrüßt. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass mit der Ausweisung ein Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche verbunden ist. Um den Flächenverbrauch auf das notwendige Maß zu begrenzen, sollten Bauplatzgrößen von maximal rund 500 m² umgesetzt werden.

Darüber hinausgehend ist sicher zu stellen, dass die landwirtschaftliche Flächennutzung im Umfeld des Plangebietes auch weiterhin uneingeschränkt fortgeführt werden kann. Insbesondere sind alle Grundstückszufahrten und landwirtschaftlichen Wege stets befahrbar zu halten; mit Eingrünungen entlang von Wegen und Feldstücken ist ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.

Der in der Planung enthaltene Hinweis auf mögliche Emissionen durch die umgebende Landwirtschaft sollte noch wie folgt konkretisiert werden:

Landwirtschaftliche Arbeiten erfolgen in Abhängigkeit von Witterung und Vegetation und können daher auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen sowie in den frühen Morgen- und späten Abendstunden notwendig sein.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden seitens der Gemeinde Bischbrunn Anforderungen einer flächensparenden Baugebietsentwicklung bereits umfassend berücksichtigt:

So ist im Bereich der Bauzeile entlang des Rothenbücher Weges (Bauplätze 1-8) eine besonders flächenschonende Doppel- und Reihenhausbebauung auf jeweils etwa 340 m² Fläche umfassenden Baugrundstücken vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes sind Grundstücksgrößen zwischen etwa 550 m² und 640 m² geplant, um in diesem Randbereich zur offenen Landschaft eine lockere Einzelhausbebauung zu ermöglichen und gleichzeitig eine raumwirksame Eingrünung des Quartiers (Baumreihe mit Strauchgruppen auf privaten Grünflächen) gewährleisten zu können. Diese Eingrünungsflächen sind Bestandteil der einzelnen Baugrundstücke.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Durch die Anordnung eines Entwässerungsgrabens und eines Grüngürtels auf privaten Grundstücken ergeben sich ausreichend bemessene Abstandsflächen zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und künftigen Wohngebäuden. Auch ausreichend bemessene Pflanzabstände sind hierdurch sichergestellt. Einschränkungen der bestehenden Flurerschließungen ergeben sich durch die Planaufstellung nicht; sowohl der nach Nordosten, als auch der nach Nordwesten führende Feldwirtschaftsweg wird auch weiterhin an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden sein.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Die Empfehlung des Bauernverbands ist sinnvoll; der betreffende, textliche Hinweis Ziff. 5.10 wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag Planänderung:

Der textliche Hinweis Ziff. 5.10 „Landwirtschaftliche Nutzung“ wird wie folgt angepasst:

Ausgehend von den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld des Planungsgebietes sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu erwarten. Landwirtschaftliche Arbeiten erfolgen in Abhängigkeit von Witterung und Vegetation und können daher auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen, sowie in den frühen Morgen- und späten Abendstunden notwendig sein. Einhergehende Emissionen sind ortsüblich und hinzunehmen.

<p>Träger öffentlicher Belange (6) Bayernwerk Netz GmbH, 10.10.2025</p> <p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p> <p>Sowohl im Bereich des städtebaulichen Entwicklungsraumes, als auch im Bereich des naturschutzfachlichen Entwicklungsraumes verlaufen derzeit keine Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Datenleitungen) der Bayernwerk Netz GmbH. Es besteht jedoch eine Planung zur anstehenden Ortskernverkabelung, die für das Plangebiet eine Versorgungstrasse im Rothenbücher Weg vorsieht. Bestand, Funktion und Wartung von Leitungen müssen in Folge der Planaufstellung gewährleistet werden.</p> <p>Um die Stromversorgung des Plangebietes sicherstellen zu können, ist die Errichtung einer zusätzlichen Kabelstation (Trafostation, Flächenbedarf ca. 9 x 6 m) innerhalb des Plangebietes, oder in dessen nahem Umfeld erforderlich. Im Bereich des Bauplatzes Nr. 9 könnte ein entsprechender Stationsplatz geschaffen werden. Bauleitplanerisch wäre dieser im Weiteren zu berücksichtigen.</p>	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Kenntnisnahme. Die vorgesehene Ortskernverkabelung kann in die geplanten Erschließungsstraßen (Rothenbücher Weg, Stichwege 1-3) eingebunden werden. Die nachgeordnete Erschließungsplanung wird in enger Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH erstellt.</p> <p>Angesichts des geringen Flächenumfangs des städtebaulichen Entwicklungsraumes und der hier stark eingeschränkten Möglichkeiten einer angemessenen Einbindung einer Trafostation (Eingrünung), soll ein Stationsplatz außerhalb des Plangebietes ins Auge gefasst werden, der technisch umsetzbar ist und sich störungsärmer in das Orts- und Landschaftsbild einfügen lässt. Um näheren Umfeld wurden zwischenzeitlich mehrere, potenziell geeignete Standorte geprüft, die jedoch durchweg nicht verfügbar sind. Daher ist ist vorgesehen, einen Trafostandort im südöstlichen Grenzbereich des naturschutzfachlichen Entwicklungsraumes zu schaffen. Die betreffende Teilfläche steht im Eigentum der Gemeinde Bischbrunn und ist aufgrund weiterer, eingriffsmindernder Maßnahmen im städtebaulichen Entwicklungsraum (Reduktion des WA und Aufnahme einer naturnahen Regenrückhaltung) auch aus naturschutzfachlicher Sicht entbehrlich.</p> <p>Beschlussvorschlag Planänderung: Am Feldwirtschaftsweg im südöstlichen Grenzbereich des naturschutzfachlichen Entwicklungsraumes wird eine Versorgungsfläche „Elektrizität“ in den B-Plan aufgenommen, um die Stromversorgung im geplanten Wohnquartier sicher zu stellen. An umgebenden Eingrünungsmaßnahmen (ehemals K2; Ergänzung Streuobst) wird auch weiterhin festgehalten.</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (7) Bund Naturschutz, Kreisgruppe MHFD, 20.10.2025</p> <p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p> <p>Seitens des Bund Naturschutz wird auf die allgemeinen Grundsatzpositionen des BN (Stand 2025) zur Neuausweisung von Bauland hingewiesen, die im Weiteren kurz zusammengefasst werden (Original vgl. Anlage):</p> <p>Grundsätzlich sollte die Erforderlichkeit einer</p>	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Die Erforderlichkeit eines zusätzlichen Wohnbauquartiers</p>

Neuausweisung stets kritisch hinterfragt werden, da Flächenverbrauch eines der größten, aktuellen Umweltprobleme darstellt. Mit nicht ersetzbarem Grund und Boden muss schonend umgegangen werden.

Der BN befürwortet „grüne Siedlungsquartiere“ mit hohem Durchgrünungsgrad und Struktureichtum, um sowohl Beiträge zum Artenschutz, als auch Beiträge zur Wohnqualität zu erzielen.

Gefordert wird eine möglichst hohe Baudichte (überwiegend Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser), um den Flächenverbrauch zu minimieren.

PV-Anlagen sollten verpflichtend vorgeschrieben werden.

Große Glasfassaden sollten aus Vogelschutzgründen vermieden werden.

Grenzmauern und Einfriedungen mit geschlossenem Sockel sollten vermieden werden, um die Durchgängigkeit von Siedlungsflächen für Niederwild sicher zu stellen.

Grünordnerische Festsetzungen auf privaten Grünflächen werden begrüßt; eine möglichst naturnahe Gestaltung von Freiflächen ist wünschenswert; unabdingbar sind Kontrollen einer fachgerechten Planumsetzung.

Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung sollten verpflichtend vorgesehen werden; überschüssiges

wird seitens der Gemeinde Bischbrunn im Rahmen eines ausführlichen Bedarfsnachweises erörtert und belegt. Diesbezüglich wird auf die Kapitel 1.1 und 1.2 der Begründung zur Vorentwurfsplanung verwiesen. Die Ausweisung erfolgt streng bedarfsorientiert und geht mit einer flächengleichen Rücknahme von im FNP bevorrateten Wohnbauflächen einher.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind bereits umfassende, grünordnerische Festsetzungen vorgesehen, die auf die Entwicklung eines vergleichsweise strukturreichen Wohnquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität ausgerichtet sind (naturnahe Eingrünung/Ortsrandgestaltung, Mindestdurchgrünungsgrad für Baugrundstücke, naturnahe Grabengestaltung, öffentliche Grünflächenanteile u. ä.). Weitergehender Regelungsbedarf besteht diesbezüglich nicht.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Während entlang des Rothenbücher Weges eine besonders flächensparende Doppel- und Reihenhausbebauung vorgesehen ist, ist in Randlage zum offenen Landschaftsraum eine lockere Einzelhausbebauung geplant. Hierdurch soll zum Einen eine strukturreiche Ortsrandgestaltung auf privaten Grundflächen erzielt und zum Anderen auch die im ländlichen Raum stark nachgefragte Wohnform „Einfamilienhaus“ ermöglicht werden. Eine großvolumige Mehrfamilienhausbebauung ist angesichts der sensiblen Ortsrandlage des Plangebietes und der umgebenden (kleinvolumigen) Bestandsbebauung nicht gewünscht.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Während Grenzmauern angesichts des leicht geneigten Geländes nicht ausgeschlossen werden können, ist die Empfehlung des BN zu sockellosen Einfriedungen sinnvoll und umsetzbar. Die textliche Festsetzung Ziff. 4.7 zu Einfriedungen wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag Planänderung:

Die textliche Festsetzung Ziff. 4.7 wird wie folgt ergänzt:
Einfriedungen sind ohne baulichen Sockel und mit einem Mindestabstand von 10 cm zur anstehenden Geländeoberkante auszuführen.

Kenntnisnahme; im Rahmen der Bauleitplanung sind umfassende, grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, um ein aufgelockertes Siedlungsquartier, siedlungsökologische Funktionswerte und eine strukturreiche Ortsrandausbildung zu erzielen. Seitens der Gemeinde Bischbrunn werden geeignete Monitoring-Maßnahmen (Umsetzungskontrollen) vorgesehen, um eine fachgerechte Maßnahmenumsetzung sicher zu stellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist bereits eine Zisternenpflicht vorgesehen (Ziff. 3.21 der textlichen

Niederschlagswasser sollte zudem vor Ort zur Versickerung gebracht und nicht abgeführt werden; naturbelassene Gartenteiche werden empfohlen.

Straßenbeleuchtungsanlagen sollten insektenfreundlich ausgestaltet werden (warmweiße Lichtfarbe unter 3000 Kelvin, sehr geringe UV-/IR-Emissionen, geeignete Abstrahlungsgeometrie, geringe Masthöhe, evtl. Abschaltung während der Nachtzeit).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass aktuelle Erkenntnisse zu Schwammlandschaften in die Bauleitplanung einfließen sollten.

Festsetzungen).

Zudem wird eine Rückhaltung, Versickerung oder Verdunstung von unbelastetem Niederschlagswasser auf Baugrundstücken empfohlen (Ziff. 5.5 der textlichen Hinweise), das nicht in Brauchwasserzisternen gespeichert werden kann.

Eine grundsätzliche Sickerfähigkeit des Untergrunds ist nachgewiesen. Vor diesem Hintergrund wird seitens der Gemeinde Bischbrunn kein weiterer Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung gesehen.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Eine entsprechende Regelung zur Ausgestaltung von insektenfreundlichen Beleuchtungsanlagen ist in der Vorentwurfsfassung des B-Planes bereits enthalten (Ziff. 3.23 der textlichen Festsetzungen). Hieran wird weiterhin festgehalten.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind bereits umfassende, grünordnerische Maßnahmen zu Durch- und Eingrünung, zur Bewirtschaftung von anfallendem Niederschlagswasser und zur Vermeidung/Minimierung von Oberflächenbefestigungen enthalten. Weitergehender Regelungsbedarf wird diesbezüglich nicht gesehen.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Träger öffentlicher Belange

(8) Deutsche Telekom Technik GmbH, 18.09.2025

Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Zusammenfassung der Stellungnahme

Auf den Verlauf von Telekommunikationslinien im öffentlichen Straßenraum (Rothenbücher Weg) wird hingewiesen. Die Einrichtungen sind zu berücksichtigen; ihr Bestand und Betrieb sind zu gewährleisten. Bzgl. Baumpflanzungen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, hingewiesen. Die Voraussetzungen zur Einrichtung zusätzlicher Telekommunikationslinien in Baugebieten wird geprüft; bei geplantem Ausbau der TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter, behält sich die Telekom vor, auf die Erweiterung des eigenen Netztes zu verzichten. Um eine rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen im Geltungsbereich wird gebeten.

Kenntnisnahme. Die bestehenden Telekommunikationslinien verlaufen ausschließlich im öffentlichen Straßenverkehrsraum und können im Rahmen der Planumsetzung berücksichtigt werden. Die nachgeordnete Erschließungsplanung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Netzbetreiber.

Träger öffentlicher Belange

(9) Gemeinde Esselbach, 30.09.2025

Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Zusammenfassung der Stellungnahme

Seitens der Gemeinde Esselbach werden keine Anmerkungen zur Planung vorgetragen.

Kenntnisnahme.

Träger öffentlicher Belange

(10) Handwerkskammer für Unterfranken, 01.10.2025

Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag

<p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p> <p>Einwände zum Planvorentwurf werden nicht vorgetragen. Die Planung wird ausdrücklich unterstützt; in der Umsetzung wird eine positive Chance für die regionale Entwicklung und eine Stärkung des lokalen Handwerks gesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (11) Industrie- und Handelskammer WÜ-SW, 20.10.2025</p>	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p>
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p> <p>Es werden keine Einwendungen/Bedenken gegen das Planvorhaben vorgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Träger öffentlicher Belange (12) Kreisheimatpflege Altlandkreis MHFD, Hr. Diener, 23.09.2025		Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Zusammenfassung der Stellungnahme		
Es werden keine Einwendungen gegen das Planvorhaben erhoben; Flurdenkmäler oder Bodendenkmäler sind ausweislich der Planunterlagen nicht betroffen.		Kenntnisnahme.
Träger öffentlicher Belange (13) Landratsamt Main-Spessart, 10.11.2025		Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<i>VORBEMERKUNG: Seitens des LRA MSP wurde eine umfassende Stellungnahme zum Planvorentwurf vorgetragen, deren Inhalte im Weiteren nur stichpunktartig zusammengestellt werden können. Details können der anhängenden Originalstellungnahme entnommen werden.</i>		
Fachbereich Bauleitplanung		
13-1	Im Bereich der geplanten Flächen zur Rückhaltung und Führung von Oberflächenwasser wurden 2 Planzeichen verwendet, die bislang nicht in der Planlegende verankert sind. Diese sollten ergänzt werden.	Der Hinweis des LRA wird aufgegriffen; bei den betreffenden Planzeichen handelt es sich Böschungssignaturen und um Gewässerläufe (jeweils unverbindlicher Hinweischarakter). Auf die Darstellung möglicher Gewässerläufe wird im Weiteren verzichtet; die Böschungssignaturen hingegen werden zum Planverständnis beibehalten. Die Planlegende wird entsprechend ergänzt. Beschlussvorschlag Planänderung: Die Planlegende (zeichnerische Hinweise) wird um das gewählte Planzeichen für Böschungen (Gräben, Regenrückhaltung) ergänzt.
13-2	Vor dem Hintergrund des Art. 81 Abs. 5 BayBO sollten die in Ziff. 4.2 der textlichen Festsetzungen getroffenen Vorgaben zur Gestaltung von Dachgauben hinterfragt werden; ggf. kann eine freie Gestaltung bereits bei Neubauvorhaben zugelassen werden.	Der vorgetragene Aspekt ist berechtigt; zwar wären die getroffenen Regelungen im Rahmen von Neubauvorhaben zu beachten, jedoch wären sie im Falle nachträglicher Dachgeschossausbauten bzw. Gaubenerrichtungen gem. Art. 81 Abs. 5 BayBO nicht verbindlich anzuwenden bzw. seitens der Gemeinde nicht durchsetzbar. Insofern ist die städtebauliche Funktion bzw. Wirkung der Festsetzung im Zuge der Quartierentwicklung begrenzt. Vor diesem Hintergrund wird die betreffende Ziff. 4.2 der textlichen Festsetzungen im Rahmen des weiteren Planverfahrens lediglich als Empfehlung in die textlichen Hinweise aufgenommen. Beschlussvorschlag Planänderung: Die unter Ziff. 4.2 der textlichen Festsetzungen gefassten Regelungen zur Gestaltung von Dachgauben, -einschnitten und Zwerchiebeln werden <u>als Empfehlungen</u> in die textlichen Hinweise aufgenommen; die verbindliche Regelung als Bauvorschrift wird gestrichen.
13-3	Die Rechtsgrundlage der aktuellen Ausgestaltung der textlichen Festsetzung Ziff. 4.6 (Oberflächengestaltung nicht überbauter Flächen) ist zum	Die Einwendung des LRA MSP ist begründet. Die betreffende Festsetzung wird als Verbot von Bodenversiegelung an die aktuellen Rechtsgrundlagen

	01.10.2025 entfallen; eine entsprechende Anpassung an die neuen Rechtsgrundlagen ist erforderlich.	angepasst. Beschlussvorschlag Planänderung: Die textliche Festsetzung Ziff. 4.6 (Oberflächengestaltung nicht überbauter Teilflächen) wird wie folgt angepasst: „Auf Teilflächen, die nicht überbaut werden, oder die nach Maßgabe des vorliegenden Bebauungsplanes nicht überbaubar sind, sind Bodenversiegelungen oder nicht begrünte Steingärten nicht zulässig.“
13-4	Der vorgesehene Bezugspunkt (Oberkante des angrenzenden Geländes) für die Höheneinstellung von Einfriedungen ist zu unbestimmt. Eine entsprechende Konkretisierung ist erforderlich, wenn an der Festsetzung festgehalten werden soll.	Ein konkreterer Höhenbezug von Einfriedungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzend) ist nach Auffassung des Plangebers nicht bzw. nicht ausreichend nachvollziehbar herzustellen. Um Rechtsunsicherheiten der Bauleitplanung zu vermeiden, werden im Weiteren Höhenbegrenzungen auf den öffentlich wirksamen Bereich beschränkt, in welchem über den Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen ein eindeutiger Höhenbezug hergestellt werden kann. Beschlussvorschlag Planänderung: Die gem. Ziff. 4.7 festgesetzte, maximale Höhe von straßenseitigen Einfriedungen (max. 1,00 m über Straßenraumbegrenzung) wird beibehalten, während Höhenvorgaben zu rückwärtigen Grundstückseinfriedungen ersatzlos gestrichen werden.
13-5	Die vorgesehene Stellplatzregelung gem. Ziff. 4.8 der textlichen Festsetzungen kann Bestimmungen gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO widersprechen und wäre damit rechtswidrig. Die Festsetzung wäre im Weiteren entsprechend anzupassen. Empfohlen wird, die Festsetzung ersatzlos zu streichen.	Die Empfehlung des LRA MSP wird aufgegriffen. Die betreffende Festsetzung wird gestrichen; der Stellplatznachweis ist im Zuge von Bauvorhaben entsprechend den Bestimmungen der Garagen- und Stellplatzverordnung zu führen. Beschlussvorschlag Planänderung: Die textliche Festsetzung Ziff. 4.8 (Kfz-Stellplatznachweis) wird im weiteren Planaufstellungsverfahren ersatzlos gestrichen.
13-6	Es wird angeregt, Planänderungen für die nächste Beteiligungsrunde (Planauslegung) zu markieren/kennzeichnen, um sie zügig nachvollziehen zu können.	Kenntnisnahme. Die Anregung wird aufgegriffen.
Fachbereich Städtebau		
13-7	Die in der Planzeichnung enthaltenen Maßketten sind zu ergänzen; dies betrifft insbesondere folgende Bereiche: Abstände zwischen Straßenrand und Baugrenzen, Tiefe der Baufelder, Abstände zwischen Baufeldern, Abstände der Baugrenzen zu Grünflächen.	Die Empfehlung des LRA MSP wird aufgegriffen und die Maßketten werden entsprechend ergänzt. Beschlussvorschlag Planänderung: Die in der Planzeichnung enthaltenen Maßketten werden umfassend ergänzt, um die Dimension von Flächen unterschiedlicher Nutzung, Baufeldern und Abständen besser nachvollziehen zu können.
13-8	Die Abgrenzung der Teilräume WA1 und WA2 sollte durch eine zeichnerische Ergänzung der Baumaßgrenze im Bereich der Bauplätze 9 und 10 (zum Stichweg 3) klargestellt werden.	Die Empfehlung des LRA MSP wird aufgegriffen. Beschlussvorschlag Planänderung: Die räumliche Abgrenzung der Teilräume WA1 und WA2

		wird im weiteren Verfahren durch eine zeichnerische Ergänzung der Baumaßgrenze klargestellt.
13-9	Im Bereich der Bauplätze 9 und 10 wurde die Baugrenze durchgezogen; in diesem Bereich sollte eine Unterbrechung der Baugrenze ggf. überprüft werden.	Die die durchgehende Baugrenze wurde zunächst vorgesehen, um im Bereich der Bauplätze 10 und 9 eine weitgehend flexible Anordnung von Grenzgaragen zu ermöglichen. Zwischenzeitlich ist jedoch auch in diesem Bereich eine Unterbrechung der Baugrenzen vorgesehen, um eine einheitliche Gliederung des Quartiers zu erzielen. Insofern wird der Anregung nachgekommen.
13-10	Die Höhenbezugspunkte der unter Ziff. 1.6 der zeichnerischen Festsetzungen getroffenen Höhenfestsetzungen (Traufhöhe, Firsthöhe) sind genau zu benennen.	Die Bezugspunkte der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden unter Ziff. 3.4 der textlichen Festsetzungen (Höhenlage und Höhenbezugspunkte baulicher Anlagen) definiert. Da es sich um ausführliche Festsetzungen handelt, die sich wiederum auf die zeichnerisch festgelegten Straßenausbauhöhen beziehen, wurden sie separat gefasst. Auch die textliche Festsetzung Ziff. 3.5 enthält eine Konkretisierung der zeichnerischen Festsetzungen. Zur Klarstellung wird im Weiteren unter Ziff. 1.6 der zeichnerischen Festsetzungen auf Ziff. 3.4 und 3.5 der textlichen Festsetzungen verwiesen. Beschlussvorschlag Planänderung: Die zeichnerische Festsetzung gem. Ziff. 1.6 wird um einen Verweis auf Ziff. 3.4 und 3.5 der textlichen Festsetzungen ergänzt, um den Höhenbezug der festgelegten Trauf- und Firsthöhen klarzustellen.
13-11	Die unter Ziff. 3.4 der textlichen Festsetzungen formulierten Vorgaben zu Höhenbezugspunkten sind für die ausschließlich über Stichwege erschlossenen Baugrundstücke zu ungenau gefasst. Die Bezugspunkte sind klarer herauszuarbeiten.	Die Anregung des LRA MSP wird aufgegriffen. Die betreffende Regelung wird im Weiteren eindeutiger formuliert. Durch den Plangeber ist beabsichtigt, auf die zeichnerisch festgesetzten Straßenausbauhöhen im Grenzbereich der jeweiligen Baugrundstücke abzustellen. Beschlussvorschlag Planänderung: Die textliche Festsetzung Ziff. 3.4 wird wie folgt angepasst/konkretisiert: „(...) Für alle Baugrundstücke, die <u>ausschließlich</u> über die festgesetzten Stichwege 1-3 erschlossen werden, gilt: Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) von Gebäuden darf die im Grenzbereich der jeweiligen Baugrundstücke zeichnerisch festgesetzten Straßenausbauhöhen (Höhenkoten gem. Ziff. 1.7 der zeichnerischen Festsetzungen) um maximal 0,75 m überschreiten und um maximal 0,25 m unterschreiten. Bei Doppelhäusern ist ein Versatz der bezeichneten Fußbodenhöhen zulässig.“
13-12	Im Übrigen bestehen aus städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Planaufstellung.	Kenntnisnahme.
Fachbereich Immissionsschutz		
13-13	Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände gegen die Planaufstellung.	Kenntnisnahme.



Fachbereich Wasserrecht

13-14	<p>Mit der Planaufstellung besteht aus wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis, jedoch wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:</p> <p>Der geplante Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser (Abführung im Trennsystem, Einleitung in Vorfluter, Klärung der wasserrechtlichen Genehmigungslage) muss im weiteren Planaufstellungsverfahren noch konkretisiert werden.</p> <p>Zudem ist aufzuklären und darzulegen, dass das bestehende Kanalsystem ausreichend dimensioniert ist, um hinzukommendes Oberflächen- und Schmutzwasser aufzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt eine Vorentwurfsplanung zur geplanten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Plangebiet vor (BRS, tiefbautechnisches Büro, Vorentwurf eines wasserrechtlichen Erlaubnis-antrags, Stand 10.02.2026). Auf dieser Grundlage können im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens ergänzende Aussagen zum geplanten Umgang mit anfallendem Niederschlags- und Schmutzwasser im Plangebiet getroffen werden.</p> <p>Insbesondere ist die Anlage einer naturnahen Regenrückhaltung innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsraumes vorgesehen. Entsprechende Ergänzungen der Planbegründung werden im Weiteren aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag Planänderung: Der geplante Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser im Planungsgebiet wird auf Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden Untersuchungen konkretisiert; die Planbegründung (Kap. A 3.11) wird entsprechend fortgeschrieben.</p>
-------	--	--

Fachbereich Bodenschutz

13-15	<p>Derzeit sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt bzw. registriert. Insoweit besteht aufgrund der eingereichten Unterlagen aus bodenschutzrechtlicher Sicht Einverständnis mit dem geplanten Vorhaben.</p> <p>Jedoch besteht grundsätzlich keine Gewähr dafür, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Altlasten befinden, aus welchen sich bodenschutzrechtliche Anforderungen ergeben könnten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für den Fall, dass sich im Plangebiet unerwartete Fremdkörper- bzw. Schadstoffbelastungen des Bodens zeigen, wurden die Hinweise gem. Ziff. 5.8 (Altablagerung, Altlasten) in den Bauleitplan aufgenommen.</p>
-------	--	---

Fachbereich Naturschutz

13-16	<p>Mit der vorgenommenen Eingriffsbilanzierung, dem vorgesehenen Kompensationsumfang und den grünordnerischen Festsetzungen besteht seitens der Unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.</p> <p>Insbesondere auch die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen für das gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Extensivgrünland sind ausreichend, so dass eine Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 Nr. 3 und 7 BNatSchG erteilt werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
13-17	<p>Die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen sind aus Sicht der Unteren</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die festgesetzten CEF-Maßnahmen werden rechtzeitig vor Erschließung des Baugebietes umgesetzt.</p>

	Naturschutzbehörde ausreichend, um artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG vorzubeugen. Es wird darauf hingewiesen, dass CEF-Maßnahmen (Festsetzungen Ziff. 3.17 und 3.18) vor Baubeginn funktionsfähig hergestellt sein müssen.	
13-18	Die vorgesehenen Ersatzmaßnahmenflächen (1644, 1645, Bischbrunn) sind durch 1,5 m hohe Naturholzpfähle (Stärke mind.10 cm) in regelmäßigen Abständen (ca. 30 m) vor Beeinträchtigungen durch die angrenzende Ackernutzung zu bewahren.	Die Anregung wird aufgegriffen und in die textliche Festsetzung Ziff. 3.19 (künftig Ziff. 3.20) eingebunden. Beschlussvorschlag Planänderung: Die textliche Festsetzung Ziff. 3.19 (künftig Ziff. 3.20) wird wie folgt ergänzt: „(...) Die südwestliche Abgrenzung der Kompensationsfläche K1 ist durch etwa 1,50 m hohe und mind. 10 cm starke Naturholzpfähle in regelmäßigen Abständen von 20 bis 30 m zu markieren und hierdurch eindeutig von der angrenzenden Ackernutzung abzusetzen.“
13-19	Nach Herstellung der Ausgleichsflächen ist ein Abnahmetermin mit der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren; hierbei ist insbesondere über evtl. Anpassungen des Pflegeregimes zur Zielerreichung zu entscheiden. Diese Anpassungsmöglichkeiten sollten sich auch in den Festsetzungen widerspiegeln.	Die Anregung ist sinnvoll und wird aufgegriffen. Die textlichen Festsetzungen Ziff. 3.19 und 3.20 (künftig Ziff. 3.20 und 3.16) werden entsprechend ergänzt. Beschlussvorschlag Planänderung: Die textlichen Festsetzungen Ziff. 3.19 und 3.20 (künftig Ziff. 3.20 und 3.16) werden um folgende Regelungen ergänzt: „(...) Abweichungen von den festgesetzten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Main-Spessart zulässig.“ (...)
Kreisstraßenverwaltung		
13-20	Grundsätzlich werden von Seiten der Kreisstraßenverwaltung keine Einwände gegen das Planvorhaben erhoben. Die nachfolgenden Aspekte sind bei Planung und Ausführung der Maßnahmen zu beachten:	Kenntnisnahme.
13-21	Dach- und Oberflächenwasser, sowie sonstiges Abwasser dürfen der Kreisstraße und deren Begleitbauwerke nicht zugeleitet werden; Gleiches gilt für Schnee- und Eisablagerungen.	Kenntnisnahme. Der Aspekt wird im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.
13-22	Sofern die Verlegung von Versorgungsleitungen jedweder Art im Nahbereich der Kreisstraße erforderlich wird, ist rechtzeitig vorher eine schriftliche Genehmigung bei der zuständigen Kreisstraßenverwaltung einzuholen.	Kenntnisnahme. Der Aspekt wird im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.
13-23	Baustoffe und sonstige Gegenstände dürfen auf der Kreisstraße oder Flächen des Baulastträgers nicht gelagert werden.	Kenntnisnahme. Der Aspekt wird im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.
13-24	Der Lkr. MSP als Baulastträger der MSP29 trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm.	Kenntnisnahme. Erhebliche Beeinträchtigungen des Plangebietes werden nicht erwartet.

<u>Kreisabfallwirtschaft</u>		
13-25	Auf die aktuellen Anforderungen, insbesondere die erforderliche, verkehrliche Erschließung von Müllbehälterstandorten (ausreichende Anfahrbarkeit von Versorgungsbereichen, Wendemöglichkeiten) wird hingewiesen. Die derzeit vorgesehenen Wendemöglichkeiten (Wendeanlagen in Stichstraßen) reichen diesbezüglich nicht aus.	Aufgrund der sehr kurzstreckig angelegten Stichwege 1-3, ihrer untergeordneten Erschließungsfunktion und der stark begrenzten Flächenverfügbarkeit im Plangebiet, wird seitens der Gemeinde Bischbrunn auf die Anlage von RAST-konformen Wendeanlagen verzichtet. Hausmüll, der im Bereich der Bauplätze 10-14 anfällt, soll künftig in Abfallsammelgefäßen am Rothenbücher Weg bereitgestellt werden, der bereits zum aktuellen Zeitpunkt von Abfallsammelfahrzeugen angefahren wird. Im Zuge der Grundstücksvergabe durch die Gemeinde Bischbrunn würden Bauwerber für die 4 rückwärtigen Grundstücke im Plangebiet explizit auf die gegebenen Einschränkungen bei der Abfallsammlung hingewiesen werden. Fazit: An der Planung wird festgehalten.
<u>Brandschutz, Kreisbrandrat</u>		
13-26	Zufahrten zu Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t und einer Fahrzeuglänge von 10 m sichergestellt sein. Sie sind mind. 2,5 m breit herzustellen und Wendekreisdurchmesser von 18,5 m sind zu berücksichtigen. Stichstraßen über 50 m Länge sind mit Wendeanlagen auszustatten und nur einspurig befahrbare Straßen sind im Abstand von etwa 100 m mit Ausweichstellen auszustatten.	Die im Plangebiet vorgesehenen, kurzstreckigen Stichwege erfüllen die skizzierten Anforderungen. Im weiteren Verlauf des Rothenbücher Weges (Kreuzungsbereich Feldwirtschaftswege) bestehen hinreichende Wendemöglichkeiten für Großfahrzeuge; auch die geplanten Stichweeinmündungen 1-3 und der nur sehr schwach frequentierte Rothenbücher Weg könnten in Notfallsituationen zum Wenden von Großfahrzeugen genutzt werden. Die Herstellung einer zusätzlichen, flächen- wie kostenintensiven Wendeanlage ist aus Sicht der Gemeinde Bischbrunn nicht erforderlich.
13-43	Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-W405 sicher zu stellen. Bei nicht ausreichender Löschwasserversorgung aus dem Hydrantennetz sind z. B. Löschwasserzisternen oder -teiche vorzusehen.	Die örtliche Löschwasserversorgung kann seitens der Gemeinde Bischbrunn über das bestehende Hydrantennetz, das im Bereich des Rothenbücher Weges nochmals ergänzt werden wird, gewährleistet werden.
13-44	Auf die bauordnungsrechtlich verankerten Anforderungen zu Angriffs- und Rettungswegen wird hingewiesen. Auch Anforderungen im Zusammenhang mit der Installation von PV-Anlagen auf Dachflächen wird hingewiesen.	Kenntnisnahme. Den angeführten Anforderungen ist auf Ebene der Vorhaben- und Genehmigungsplanung nachzukommen; im Rahmen der Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein Regelungsbedarf.
Träger öffentlicher Belange (14) PLEdoc GmbH, 26.09.2025		Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Zusammenfassung der Stellungnahme Versorgungsanlagen, die durch die PLEdoc GmbH verwaltet werden, sind durch die Planaufstellung nicht betroffen.		Kenntnisnahme.
Träger öffentlicher Belange (15) Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, 02.10.2025		Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
Zusammenfassung der Stellungnahme		

Es werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Kenntnisnahme.

<p>Träger öffentlicher Belange (16) Regierung von Unterfranken, 30.09.2025</p> <p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p> <p>Nach Prüfung der Planung hinsichtlich der Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und der Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG in Verbindung mit dem LEP Bayern und dem Regionalplan der Region Würzburg, werden keine Einwendungen erhoben.</p>	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (17) Regionaler Planungsverband Würzburg, 01.10.2025</p> <p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p> <p>Es werden keine Einwendungen gegen die Planaufstellung erhoben.</p>	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (18) Staatliches Bauamt Würzburg, 23.09.2025</p> <p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p> <p>Belange des Staatlichen Bauamts Würzburg werden durch die Planaufstellung nicht berührt.</p>	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Träger öffentlicher Belange (19) Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 20.10.2025</p> <p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zur Nutzung von Zisternen sowie zur Starkniederschlagsvorsorge werden begrüßt; ebenso die geplante Erschließung im Trennsystem.</p> <p>Niederschlagswasser ist grundsätzlich dezentral zurückzuhalten und ortsnah zu versickern. Auch für die Überläufe aus den Zisternen sollte, sofern die Untergrundverhältnisse es zulassen, grundsätzlich eine (flächenhafte) Versickerung erfolgen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die unter Ziff. 5.5 der textlichen Hinweise gefassten Ausführungen zum Umgang mit Niederschlagswasser entsprechend zu konkretisieren/erweitern.</p> <p>Zudem wird folgende Ergänzung bzgl. unterirdischer Versickerungsanlagen empfohlen: <i>Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. ggf. vorab technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.</i></p> <p>Im Übrigen bestehen keine grundlegenden, wasserwirtschaftlichen Bedenken hinsichtlich der Planaufstellung.</p>	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Alternativ zur geplanten Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in den Esselbach wurden auch Möglichkeiten einer örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser geprüft.</p> <p>Entsprechend dem vorliegenden, geotechnischen Gutachten (vgl. GMP GmbH & Co.KG 2024) ist der anstehende Boden im Plangebiet zwar grundsätzlich versickerungsfähig, jedoch reichen die festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerte nicht aus, um anfallendes Niederschlagswasser vollständig vor Ort versickern zu können. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Bauleitplanung zwar empfohlen, unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser innerhalb der Baugrundstücke zu versickern (Ziff. 5.6 der textlichen Hinweise), jedoch keine <u>verbindliche bzw. verpflichtende</u> Regelung zur Versickerung von Niederschlagswasser aufgenommen. Hieran soll auch weiterhin festgehalten werden.</p> <p>Jedoch werden die Empfehlungen des WWA AB im weiteren Planaufstellungsverfahren berücksichtigt und ergänzend unter Ziff. 5.6 der textl. Hinweise aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag Planänderung: Ziff. 5.6 der textlichen Hinweise wird entsprechend den</p>

Empfehlungen des WWA AB wie folgt ergänzt:

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen (z. B. Dachflächen), das nicht in Brauchwasserzisternen zwischengespeichert werden kann, sollte, sofern die Untergrundverhältnisse es zulassen, auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Ergänzend wird auf folgende Grundsätze hingewiesen:

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. ggf. vorab technisch zu begründen.

Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten (...).

		<p>Die teils umfangreich formulierten Originalstellungennahmen können der Anlage entnommen werden. Es wird ausdrücklich empfohlen, neben den nachfolgend angeführten Zusammenfassungen auch diese Originalstellungennahmen zu sichten und auszuwerten.</p>
--	--	---

Verfasser Stellungnahme (1) Privatstellungnahme 1, Anwohner Rothenbücher Weg, 22.09.2025	Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p> <p>(1a) Durch den Verfasser wird die Unverhältnismäßigkeit des geplanten Eingriffs in ein gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG) kritisiert. Es gelte der Grundsatz „Erhalt vor Ersatz“ und die geplante Biotopverlagerung auf eine kleinere Ausgleichsfläche könne die Biotopfunktion nicht gleichwertig erfüllen (Nähe Staatsstraße).</p>	<p>Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird der naturschutzfachliche Wert des Plangebietes ausführlich hergeleitet und beleuchtet; insofern ist sich die Gemeinde der Bedeutung des Plangebiets bewusst. Um den nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarf bewältigen zu können, ist die Baugebietsentwicklung jedoch aus folgenden Gründen alternativlos: Zwar ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit dem Wohngebiet „Waldgut“ bereits seit 1996 eine großflächige Entwicklungsoption (Gesamtfläche ca. 5,25 ha) vorgesehen, jedoch sind in diesem Bereich für die Gemeinde derzeit keine Teilflächen verfügbar, die nach Maßgabe der aktuellen Bedarfssituation (kleinflächiger Bedarf!) in einem <u>städtebaulich verträglichen Kontext</u> mit der talseitigen Bestandsbebauung überplant und erschlossen werden könnten. Eine verbindliche Überplanung von Bauerwartungsland, das nicht im gemeindlichen Eigentum steht, scheidet aus Sicht des Plangebers aus, da hierbei nicht sichergestellt werden kann, dass tatsächlich auch alle überplanten (Privat)flächen kurzfristig für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen würden. Zu groß ist das Risiko einer weiteren Bevorratung von Wohnbauland durch Privatgrundeigentümer; die zahlreichen Baulücken im Gemeindegebiet belegen die Risiken einer Baulandentwicklung auf privaten Grundflächen eindrucksvoll (vgl. Ausführungen zum Bedarfsnachweis).</p> <p>Auch die Herstellungs- und Instandhaltungskosten, die sich mit der Ersterschließung eines neuen, eher kleinflächigen Wohnquartiers im Bereich „Waldgut“ ergeben würden, wären deutlich höher anzusetzen, als die Kosten, die sich durch eine Bebauung entlang des bereits bestehenden und nur einseitig bebauten Rothenbücher Wegs ergeben würden (Synergieeffekte, effektive Nutzung bereits bestehender Erschließungsstrukturen).</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes ist ein funktionsgleicher</p>

(1b) Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes kommen nach Auffassung des Verfassers geschützte Tierarten vor (z.B. Ringelnatter, Blindschleiche, Eidechse) vor; die geplanten Eingriffe würden den lokalen Bestand gefährden.

(1c) Der Bedarfsnachweis für die geplante Wohnbauentwicklung ist nach Auffassung des Verfassers nicht schlüssig begründet. Lt. Prognosen sei ein leichter Bevölkerungsrückgang zu erwarten; zudem besteht ein Überhang an unbebauten Bauplätzen im Gemeindegebiet.

Ersatz des nicht zu erhaltenden Grünlandbiotops nur etwa 80 m oberhalb des städtebaulichen Entwicklungsraumes vorgesehen (räumlich-funktionaler Zusammenhang mit dem verbleibenden Kernbiotop ist zweifelsfrei gegeben). Wie im Rahmen der Planbegründung ausführlich dargestellt, ist die Ersatzfläche durch günstige Ausgangsbedingungen (insbesondere Bodeneigenschaften) für die Entwicklung einer gleichwertigen Biotopstruktur gekennzeichnet. Zwar werden im Plangebiet etwa 6.109 m² des Biotops Nr. 6122.1025.001 „Extensivwiese“ (ca. 42 % des Gesamtbestands) planbedingt verloren gehen, jedoch ist ein funktionsgleicher Ersatz auf einer Gesamtfläche von 8.392 m² vorgesehen; demnach beträgt der Kompensationsfaktor hier etwa 1,37 (!). Von einer Verlagerung auf eine „kleinere Kompensationsfläche“ kann demnach keine Rede sein. Die Entfernung der geplanten Ersatzfläche zur ST2312 beträgt 260 m – erhebliche Störwirkungen sind in dieser Entfernung ausgeschlossen, zumal die topographischen Rahmenbedingungen eine wirkungsvolle Abschirmung der Ersatzfläche bedingen (gegenüber der Staatsstraße deutlich tiefer gelegen). Mit der geplanten Vorgehensweise besteht seitens der Unteren Naturschutzbehörde am LRA MSP Einverständnis; eine entsprechende Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 30 Abs. 2 Nr. 3 u. 7 BNatSchG wurde in Aussicht gestellt.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Das Planvorhaben wurde im Rahmen einer ausführlichen, speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung gem. § 44 BNatSchG (saP; vgl. Planunterlagen Anlage 9.1) hinsichtlich artenschutzrechtlicher Konflikte geprüft.

Bei fachgerechter Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (insbesondere Beachtung von Rodungszeiträumen, Höhlenbaumverlagerung, Installation von Nisthilfen), sind auf aktueller Datengrundlage keine Verbotstatbestände zu erwarten. Auch aus Sicht der fachlich zuständigen Unteren Naturschutzbehörde am LRA MSP sind die vorgesehenen Maßnahmen in Art und Umfang ausreichend definiert; eine entsprechende Stellungnahme der Fachbehörde liegt vor.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Der Bedarfsnachweis für die geplante Wohnbauentwicklung wurde nach Maßgabe der einschlägigen Auslegungshilfe der Bayer. Staatsregierung (*Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung, Stand 2023*) erarbeitet. Dieser zeigt u. a. einen faktischen Bevölkerungszuwachs von etwa 1,5 % zwischen 2018 und 2023 auf. Wie im Rahmen der Planbegründung ausführlich dargestellt (Kapitel A 1.2) geht die Gemeinde Bischbrunn von einem mindestens eben solchen Bevölkerungswachstum innerhalb des Realisierungszeitraumes des B-Plans aus, zumal bislang insbesondere das Wachstumspotenzial durch Zuwanderung nur unzureichend genutzt werden konnte (keine verfügbaren Wohnbauflächenreserven vorhanden). Auch die problematische Baulückensituation im Gemeindegebiet ist der Gemeinde Bischbrunn bekannt und im Rahmen der Planbegründung ausführlich dargestellt: Die Kommune ist bemüht, die derzeit unbebauten

(1d) Aufgrund der bauwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Preissteigerungen) ist fraglich, ob in ausreichendem Ausmaß Bauwerber gefunden werden können; ggf. bleiben die Bauplätze längerfristig unbebaut.

(1e) Eine Verpflanzung größerer Bäume ist nach Auffassung des Verfassers aus fachlicher Sicht kritisch zu sehen. I. d. R. überleben ausgewachsene Bäume Verpflanzungen nicht, so dass die geplante Baumverpflanzung weder ökologisch noch ökonomisch als sinnvoll erachtet wird.

(1f) Es wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrt zum bestehenden Bioladen am Rothenbücher Weg jederzeit gewährleistet werden muss (Lieferverkehr,

Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zu aktivieren und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. So werden im Turnus von etwa 2 Jahren alle Eigentümer unbebauter Grundstücke kontaktiert, um insbesondere deren Verkaufs- oder Nutzungsbereitschaft abzuklären; verfügbare Grundstücke verkaufsbereiter Grundeigentümer werden in das Baulücken- und Gebäudekataster der VG Marktheidenfeld aufgenommen und auf den Internetseiten der VG veröffentlicht (<https://www.vgem-marktheidenfeld.de/planen-und-bauen/baugrundstuecke/>). Derzeit stehen in Bischbrunn demnach keine Baugrundstücke zum Verkauf. Kommt es zu Grundstücksverkäufen, werden Vorkaufsrechte (sofern diese bestehen) durch die Gemeinde Bischbrunn ausgeübt; alternativ werden Grundstückskäufer durch die Gemeinde zur Bebauung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes verpflichtet.

Aus Sicht des Plangebers bestehen vor diesem Hintergrund keine Zweifel am hergeleiteten Wohnbauflächenbedarf.

Weitere Untersuchungserfordernisse bestehen diesbezüglich nicht, zumal auch seitens der höheren Landesplanungsstelle an der Regierung von Unterfranken keine Bedenken zum erarbeiteten Bedarfsnachweis vorgetragen wurden.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Die Gemeinde Bischbrunn erhält regelmäßig Bauanfragen von Einheimischen, aber auch nicht Ortsansässigen aus der Region. Schwerpunktmäßig handelt es sich um junge Familien und junge Paare, die langfristig zur Familiengründung aufs Land in Arbeitsplatznähe (vielfach Marktheidenfeld) ziehen möchten. Bereits seit Jahren können seitens der Gemeinde keine eigenen Bauflächen angeboten werden; nur vereinzelt gelingen Vermittlungen privater Bauplätze oder Nachverdichtungen im Bestand. Diese vereinzelt Vermittlungen führen dann jedoch auch zügig zu einer Bebauung.

Vor diesem Hintergrund wird seitens des Plangebers durchaus von einer zügigen Entwicklung des Baugebietes ausgegangen.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Bei der geplanten Verlagerung des kartierten Höhlenbaums ist ein Überleben des Baumes im vorliegenden Fall nicht relevant bzw. nachrangig. Vielmehr steht im Vordergrund, die Habitatfunktion der bestehenden Stamm- oder Asthöhlungen für Fledermäuse und Höhlenbrüter zu sichern; diesbezüglich ist sowohl eine Verlagerung (Verpflanzung) des gesamten Baumes einschl. Wurzelstock, als auch eine Verlagerung des von Höhlungen eingenommenen Stammabschnittes zielführend. Im Falle einer Verpflanzung ist von einem Absterben des Baumes auszugehen. Der verbleibende Baumtorso kann jedoch noch viele Jahre als Brut- und Ruhestätte genutzt werden.

Entsprechend wurde die betreffende Festsetzung formuliert (vgl. Kapitel A 3.13). Anpassungsbedarf besteht hier nicht.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Planumsetzung wird auf eine Erreichbarkeit des angeführten Einzelhandelsstandortes (aber auch aller anderen Anlieger des

Kundenverkehr).

(1e) Es wird darauf hingewiesen, dass der örtliche Baugrund sehr nass und teilweise sumpfig ist; eine Bebauung könnte technisch problematisch werden und sowohl für Gebäude als auch für Infrastruktur besteht das Risiko dauerhafter Schäden.

(1f) Durch den geplanten Straßenausbau (Rothenbücher Weg) kommen nach Auffassung des Verfassers erhebliche finanzielle Belastungen auf die Anwohner zu; insbesondere ältere Menschen dürften diese Belastungen nur schwer bewältigen können.

(1e) Es wird eine Verlegung des geplanten Baugebietes in die Entwicklungsfläche „Waldgut“ empfohlen, die bereits im FNP vorgesehen ist und ökologisch deutlich unbedenklicher einzustufen wäre.

(1f) Vor diesem Hintergrund wird die Gemeinde Bischbrunn aufgefordert, von einer Ausweisung des Baugebietes Abstand zu nehmen und stattdessen eine Baulandentwicklung im Bereich „Waldgut“ ins Auge zu fassen.

Rothenbücher Weges) geachtet. In diesem Zusammenhang wird auch auf den augenscheinlich dringenden Sanierungs-/ Instandsetzungsbedarf des Rothenbücher Weges hingewiesen, um eine hinreichende verkehrliche Erschließung des Wohnquartiers langfristig sicher zu stellen.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Für das Plangebiet liegt ein ausführliches, geotechnisches Gutachten aus dem Jahre 2024 vor (vgl. Anlage 9.2 zur Planbegründung), das auch grundbautechnische Empfehlungen für das Planungsgebiet enthält. Demnach bestehen keine Anhaltspunkte dahingehend, dass mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes erhebliche, gründungstechnische Risiken für Bausubstanz oder Infrastruktur einhergehen könnten. Von einer ordnungsgemäßen Bebaubarkeit des Standorts wird ausgegangen.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Der Rothenbücher Weg zeigt einen auffällig schlechten Erhaltungszustand (zahlreiche Setzungen, unzureichender Unterbau, Oberflächenschäden u. ä.) und wurde bislang nicht als örtliche Erschließungsstraße nach aktuellen, technischen Standards hergestellt. Insofern besteht ohnehin erheblicher Sanierungs- bzw. Herstellungsbedarf, um die verkehrliche Erschließung der derzeit einseitigen Wohnbebauung langfristig sicherstellen zu können. Nach aktueller Rechts- und Sachlage wäre eine Herstellung des Rothenbücher Weges auch mit Kosten für Anlieger verbunden (erstmalige Herstellung), wengleich dieser Sachverhalt seitens der bayerischen Staatsregierung derzeit kontrovers diskutiert wird; ggf. ergeben sich Anpassungen der Sach- und Rechtslage in den kommenden Monaten/Jahren.

Mit der geplanten Erweiterung der Erschließungsfunktion des Rothenbücher Weges könnten anfallende Herstellungskosten jedenfalls auf eine deutlich größere Anwohneranzahl verteilt werden; dementsprechend wäre in Folge der Planaufstellung mit einer Entlastung für aktuellen Anwohner zu rechnen.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Wengleich eine Baugebietsentwicklung im Planungsbereich „Waldgut“ ökologisch deutlich unbedenklicher einzustufen wäre, stellt diese für die Gemeinde Bischbrunn aus mehreren Gründen keine umsetzbare Alternativlösung dar. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen zu Aspekt (1a) verwiesen (Seite 2 der vorliegenden Abwägungsmatrix).

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Die angeführten Einwendungen werden durch die Gemeinde Bischbrunn zur Kenntnis genommen und wie vorangehend dokumentiert sorgfältig abgewogen. Plananpassungen ergeben sich vor diesem Hintergrund jedoch nicht.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Verfasser Stellungnahme

(2) Privatstellungnahme 2, Anwohner Rothenbücher Weg, 09.10.2025

Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Der Verfasser spricht sich aus folgenden Gründen ausdrücklich gegen das Planvorhaben aus:

(2a) Mit der Planaufstellung geht eine Zerstörung wertvoller Naturflächen (geschützte artenreiche Wiese mit zahlreichen Lebensraumfunktionen) einher, was nach Auffassung des Verfassers nicht ausgleichbar ist; die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden nicht als gleichwertiger Ersatz empfunden.

(2b) Der Flächenverbrauch (insgesamt 18.000 m²) steht nach Auffassung des Verfassers in keinem Verhältnis zu den ca. 13 neuen Wohnungen. Zunächst sollten Baulücken im Gemeindegebiet geschlossen werden; entsprechend stelle sich auch die Rechtslage gem. BauGB dar.

(2c) Mit der Baulandentwicklung gehen nach Auffassung des Verfassers Lebensräume geschützter Arten (Vögel, Reptilien, Schmetterlinge, Eidechse) einher. Ob alle betroffenen Arten ausreichend erfasst wurden, wäre unklar.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist ein funktionsgleicher Ersatz des nicht zu erhaltenden Grünlandbiotops nur etwa 80 m oberhalb des städtebaulichen Entwicklungsraumes vorgesehen (räumlich-funktionaler Zusammenhang mit dem verbleibenden Kernbiotop ist zweifelsfrei gegeben). Wie im Rahmen der Planbegründung ausführlich dargestellt, ist die Ersatzfläche durch günstige Ausgangsbedingungen (insbesondere Bodeneigenschaften) für die Entwicklung einer gleichwertigen Biotopstruktur gekennzeichnet. Zwar werden im Plangebiet etwa 6.109 m² des Biotops Nr. 6122.1025.001 „Extensivwiese“ (ca. 42 % des Gesamtbestands) planbedingt verloren gehen, jedoch ist ein funktionsgleicher Ersatz auf einer Gesamtfläche von 8.392 m² vorgesehen; demnach beträgt der Kompensationsfaktor hier etwa 1,37 (!). Mit der geplanten Vorgehensweise besteht seitens der Unteren Naturschutzbehörde am LRA MSP Einverständnis; eine entsprechende Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 30 Abs. 2 Nr. 3 u. 7 BNatSchG wurde in Aussicht gestellt.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Der angeführte Flächenansatz von rund 1,8 ha ergibt sich bei Einberechnung der geplanten Minimierungs- und Biotopersatzmaßnahmen (ca. 0,89 ha) im naturschutzfachlichen Entwicklungsraum. Rein städtebauliche Maßnahmen sind auf einer Fläche von etwa 0,93 ha vorgesehen. Auch Alternativstandorte im Außenbereich – sofern sie für die Gemeinde Bischbrunn denn verfügbar wären (z.B. Waldgut) – würden mit Flächenbedarf für Städtebau, Grünordnung und Naturschutz einhergehen. Zudem ist anzumerken, dass im Plangebiet 13 Bauplätze (keine 13 Wohnungen) vorgesehen sind, auf welchen durchaus auch jeweils 2 oder vereinzelt auch mehrere Wohneinheiten entstehen könnten.

Der Planungsgrundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird durch die Gemeinde Bischbrunn sehr ernst genommen – regelmäßig wird der Kontakt zu Privateigentümern bestehender Baulücken gesucht, um Bauplatzreserven zu aktivieren. Jedoch stehen die zahlreichen Baulücken im Gemeindegebiet für die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde i. d. R. nicht zur Verfügung (durchweg Privateigentum, kaum Verkaufsbereitschaft trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde). Dies wird im Rahmen des Bedarfsnachweises, Kapitel A 1.2 der Planbegründung, ausführlich dargelegt.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Das Planvorhaben wurde im Rahmen einer ausführlichen, speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung gem. § 44 BNatSchG (saP; vgl. Planunterlagen Anlage 9.1) hinsichtlich artenschutzrechtlicher Konflikte geprüft. Das hierbei berücksichtigte Artenspektrum, wie auch die durchgeführten Geländeerhebungen wurden auf Grundlage der gegebenen Habitatstruktur und in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA MSP festgelegt.

Alle Untersuchungen und Bewertungen wurden im Rahmen der saP ausführlich dargelegt; geeignete Vermeidungs-

(2d) Mit der geplanten Bebauung gehen die bestehenden Funktionen des Offenstandortes hinsichtlich Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt und Erosionsschutz verloren; zudem ist eine Quelle (Kändelsbrunnen) betroffen.

Minimierungs- und CEF-Maßnahmen wurden abgeleitet und als Festsetzungen in den B-Plan übernommen. Bei fachgerechter Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (insbesondere Beachtung von Rodungszeiträumen, Höhlenbaumverlagerung, Installation von Nisthilfen), sind auf aktueller Datengrundlage keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Auch aus Sicht der fachlich zuständigen Unteren Naturschutzbehörde am LRA MSP sind die durchgeführten Erhebungen angemessen und die vorgesehenen Maßnahmen in Art und Umfang ausreichend definiert; eine entsprechende Stellungnahme der Fachbehörde liegt vor.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Die angeführten Sachverhalte sind der Gemeinde Bischbrunn bewusst und im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan (vgl. Teil B der Planbegründung) ausführlich dargelegt. Die Planung sieht umfassende Minimierungsmaßnahmen vor, um die Auswirkungen auf die betroffenen Funktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, Erosionsschutz) auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen: So sind im Grenzbereich des Plangebietes zum offenen Landschaftsraum naturnahe Entwässerungsgräben zum Rückhalt und zur Ableitung von Oberflächenwasser vorgesehen, die von naturnahen Grünstrukturen auf privaten Grundflächen begleitet werden. Die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,40 und die festgesetzten Durchgrünungsgebote für private Bauflächen stellen auch in Folge der Planumsetzung Infiltrationsleistungen des Bodens im Wohnquartier sicher. Zudem ist im südlichen Grenzbereich des Plangebietes zwischenzeitlich auch ein naturnah zu gestaltendes Regenrückhaltebecken vorgesehen, um anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet aufzunehmen und gedrosselt in den nahe gelegenen Esselbach abzuführen. Auch auf privaten Bauflächen wird die Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser ausdrücklich empfohlen, um wertvolle Beiträge zur Grundwasserneubildung zu erzielen. Abschließend gilt es zu berücksichtigen, dass sich auch der geplante Biotopersatz etwa 80 m oberhalb des geplanten Wohnquartiers sehr positiv auf den landschaftlichen Wasserhaushalt, wie auch auf den örtlichen Erosionsschutz auswirken wird; derzeit intensiv ackerbaulich genutzte Fläche wird künftig – in direktem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Wohnquartier am Rothenbücher Weg – in einen extensiv genutzten Grünlandbestand mit hoher Rückhalte- und Erosionsschutzfunktion überführt werden. Bzgl. des angeführten Kändelsbrunnens ist anzumerken, dass dieser außerhalb des Plangebietes gelegen und durch die Planungen nicht unmittelbar betroffen ist. Der bestehende Überlaufgraben bleibt erhalten und wird künftig in eine großflächige, naturnahe Wasserrückhaltung eingebunden. Vor dem Hintergrund dieser Sachverhalte und des begründeten Wohnbauflächenbedarfs im Gemeindegebiet, ist das Planvorhaben aus Sicht der Gemeinde Bischbrunn vertretbar, wenngleich Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser nicht gänzlich vermieden werden können.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

(2e) Mit der Baulandentwicklung gehen

Die zu erwartenden Veränderungen wurden durch die

Veränderungen/Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, sowie der örtlichen Erholungsfunktionen einher. Ein Ausgleich ist auch mit Begrünungsmaßnahmen nicht möglich.

(2f) Eine ordnungsgem. Umsetzung der geplanten Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen (Biotopersatz, Zisternen, Nisthilfen usw.) ist nach Auffassung des Verfassers nicht sichergestellt; sie würden von der freiwilligen Umsetzung und Pflege durch Bauherren abhängen. Eine Kontrolle wäre nicht vorgesehen.

(2g) Während der Planumsetzung wird mit erheblichem Baustellenverkehr, Lärm und Staub gerechnet; auch betriebsbedingt werden mehr Verkehr und Belastungen für die aktuellen Anwohner befürchtet.

Gemeinde Bischbrunn während der Planaufstellung berücksichtigt und auch in Rahmen der Planbegründung ausführlich dargestellt (vgl. insbesondere Teil B, Umweltbericht). Erheblich nachteiligen Auswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung auf das Orts- und Landschaftsbild Bischbrunns kann durch die vorgesehenen städtebaulichen wie grünordnerischen Festsetzungen wirkungsvoll vorgebeugt werden. Ausschlaggebend ist diesbezüglich (1) die fachgerechte Verlagerung des besonders hochwertigen Grünlandbiotops in den naturschutzfachlichen Entwicklungsraum etwa 80 m oberhalb des gepl. Wohnquartiers und (2) die Ausbildung eines strukturreichen Ortsrandes. Zudem wurden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet (zulässige Nutzungen, max. zulässige Höhe baulicher Anlagen) wurden unter besonderer Berücksichtigung des baulichen Umfelds getroffen.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Die vorgesehenen Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen sind als planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan verankert und damit verbindlich umzusetzen – sowohl durch die Gemeinde Bischbrunn, als auch durch private Bauwerber im Wohnquartier (Zisternenpflicht, PV-Pflicht, Durchgrünungsmaßnahmen, Ortsrandausgestaltung auf privaten Flächen). Es handelt sich keinesfalls um freiwillig durchzuführende Maßnahmen.

Der Maßnahmenvollzug auf privaten Flächen wird durch die Gemeinde Bischbrunn kontrolliert und im Bedarfsfall auch eingefordert werden.

Zudem sind Monitoring-Maßnahmen im Rahmen des Umweltberichtes (Kapitel B 6 der Planbegründung) festgelegt, die auf die Kontrolle der festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen ausgerichtet sind. Insofern wird von einer vollständigen Maßnahmenumsetzung ausgegangen.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Während der Bautätigkeiten sind Lärm-, Staub- und Luftschadstoffemissionen zu erwarten, die sich temporär auf den umgebenden Siedlungsraum auswirken werden. Angesichts der Lage benachbarter Siedlungsräume außerhalb der Hauptwindrichtung und der erfahrungsgemäß sehr begrenzten Umsetzungszeiträume für öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden diese Auswirkungen jedoch als zumutbar eingestuft. Über einen längeren Zeitraum werden sich zweifelsfrei die privaten Bauvorhaben im Plangebiet erstrecken. Jedoch sind auch diese Auswirkungen hinzunehmen, zumal sie bei baulichen Entwicklungen im Anschluss an bestehende Wohnquartiere – unabhängig vom jeweiligen Standort im Gemeindegebiet – grundsätzlich unvermeidbar sind.

Auch im Rahmen der Entwicklung von innerörtlichen, langjährig bestehenden Baulücken ergeben sich regelmäßig bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf benachbarte Wohnbauparzellen bzw. Anlieger.

Abschließend ist festzuhalten, dass die bedarfsgerechte,

(2h) Es wird kritisiert, dass die Anwohner bislang nicht in die Überlegungen einbezogen wurden.

(2i) Kosten, die in Folge der Planumsetzung (Erschließung, Infrastruktur) auf die Anwohner zukommen, sind nach Auffassung des Verfassers nicht hinnehmbar.

(2j) Baubedingte Lärmbelastungen werden durch den Verfasser als Dauerstress eingestuft, die schwer zu ertragen sind.

Vor diesem Hintergrund wird die Planung durch den Verfasser vollständig abgelehnt. Es wird eine verträglichere Alternativlösung im Gemeindegebiet gefordert.

wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde zwar stets mit Veränderungen/Auswirkungen für Anlieger und Nachbarn einhergeht, jedoch auch in einem überwiegenden, öffentlichen Interesse steht.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. BauGB bei ordnungsgemäßer Anwendung der gesetzlichen Anforderungen nach §§ 3, 4 BauGB (Beteiligungsverfahren). Anwohner und die betroffene Öffentlichkeit können sich im Rahmen der Planaufstellung äußern und Anregungen oder Einwendungen zur Planung vortragen. Diese werden durch die Gemeinde Bischbrunn als Plangeber im Rahmen einer sachgerechten Abwägung berücksichtigt.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Der Rothenbücher Weg zeigt einen auffällig schlechten Erhaltungszustand (zahlreiche Setzungen, unzureichender Unterbau, Oberflächenschäden u. ä.) und wurde bislang nicht als örtliche Erschließungsstraße nach aktuellen, technischen Standards hergestellt.

Insofern besteht ohnehin erheblicher Sanierungs- bzw. Herstellungsbedarf, um die verkehrliche Erschließung der derzeit einseitigen Wohnbebauung langfristig sicherstellen zu können. Nach aktueller Rechts- und Sachlage wäre die Herstellung des Rothenbücher Weges auch mit Kosten für Anlieger verbunden (erstmalige Herstellung), wenngleich dieser Sachverhalt seitens der bayerischen Staatsregierung derzeit kontrovers diskutiert wird; ggf. ergeben sich Anpassungen der Sach- und Rechtslage in den kommenden Monaten/Jahren.

Mit der geplanten Erweiterung der Erschließungsfunktion des Rothenbücher Weges könnten anfallende Herstellungskosten jedenfalls auf eine deutlich größere Anwohneranzahl verteilt werden; dementsprechend wäre in Folge der Planaufstellung mit einer Entlastung für aktuellen Anwohner zu rechnen.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Diesbezüglich wird auf Aspekt (2g) der vorliegenden Abwägungsmatrix verwiesen.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Die angeführten Aspekte werden durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen und im Rahmen einer sachgerechten Abwägung - wie vorangehend dokumentiert - berücksichtigt. Planänderungen ergeben sich hierdurch jedoch nicht.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Verfasser Stellungnahme

(3) Privatstellungnahme 3, Anwohner Rothenbücher Weg, 14.10.2025

Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Zusammenfassung der Stellungnahme

Der Verfasser der Stellungnahme ist Anwohner, sowie Grundeigentümer am Rothenbücher Weg und wendet sich gegen evtl. anfallende Erschließungskosten, die mit der Planumsetzung verbunden sein könnten.

Der Rothenbücher Weg zeigt einen auffällig schlechten Erhaltungszustand (zahlreiche Setzungen, unzureichender Unterbau, Oberflächenschäden u. ä.). Es besteht erheblicher Instandsetzungs- bzw. Herstellungsbedarf, um die verkehrliche

<p>Er vertritt die Auffassung, dass der Beginn der erstmaligen, technischen Herstellung der Straße bereits mehr als 25 Jahre zurückliegt und demnach - auf Grundlage von Art. 5a Abs. 7 KAG Bayern i. V. m § 127 BauGB - keine Erschließungsbeiträge für einen Ausbau des Rothenbücher Weges mehr erhoben werden dürfen. Es wird um Bestätigung gebeten, dass keine Erschließungsbeiträge beabsichtigt sind; vorsorglich wird Widerspruch gegen eine evtl. beabsichtigte Umlegung von Herstellungskosten erhoben.</p>	<p>und versorgungstechnische Erschließung der bestehenden, derzeit einseitigen Wohnbebauung langfristig sicherstellen zu können. Dieser augenscheinlich bestehende Bedarf besteht unabhängig von der geplanten Baugebietsentwicklung.</p> <p>Nach Auffassung der Gemeinde Bischbrunn waren die in den vergangenen Jahrzehnten durchgeführten Instandhaltungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen am Rothenbücher Weg nicht auf eine erstmalige und endgültige, technische Herstellung als Erschließungsstraße ausgerichtet. Insofern greift die 25-Jahresfrist gem. Art. 5a Abs. 7 KAG aus Sicht des Plangebers bislang nicht. So wäre nach aktueller Rechts- und Sachlage die Herstellung des Rothenbücher Weges auch mit Kosten für Anlieger verbunden (erstmalige technische Herstellung), wengleich dieser Sachverhalt seitens der bayerischen Staatsregierung derzeit kontrovers diskutiert wird; ggf. ergeben sich Anpassungen der Sach- und Rechtslage in den kommenden Monaten oder Jahren.</p> <p>Mit der Planaufstellung geht eine Erweiterung der Erschließungsfunktion des Rothenbücher Weges einher; künftig wäre dieser nicht nur für die bestehenden Anwesen, sondern auch für die hinzukommenden Wohnbauparzellen als Erschließungsanlage einzustufen. Herstellungskosten wären daher auf eine deutlich größere Anwohneranzahl zu verteilen. Dementsprechend wäre in Folge der Planaufstellung mit einer Entlastung für aktuellen Anwohner zu rechnen.</p> <p>Fazit: An der Planung wird festgehalten.</p>
---	---

<p>Verfasser Stellungnahme (4) Privatstellungnahme 4, Anwohner Rothenbücher Weg, 15.10.2025</p>	<p>Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag</p>
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p> <p>Durch den Verfasser (Anwohner Rothenbücher Weg und Grundeigentümer), werden die folgenden Einwendungen vorgetragen, die aus seiner Sicht eine Überarbeitung oder Neubewertung der Planung erfordern:</p> <p>(4a) Der tatsächliche Wohnbauflächenbedarf, wie im Bedarfsnachweis dargelegt, wird angezweifelt. Die angeführten Angaben zur Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungsentwicklung 2019-2033: -2 %, Bevölkerungsentwicklung 2018-2023: +1,5 %) seien widersprüchlich. Bei stagnierender oder zurückgehender Bevölkerungszahl stellt sich die Frage nach dem Wohnbauflächenbedarf im Außenbereich. Die vorgesehene Außenentwicklung ist nach Auffassung des Verfassers nicht ausreichend begründet; es gilt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. In den Unterlagen sei keine nachvollziehbare Aktivierungsprüfung für die 59 erschlossenen und unbebauten Bauplätze im Gemeindegebiet enthalten. Diese wird eingefordert.</p>	<p>Kenntnisnahme. Angesichts der bestehenden Entfernung des Plangebietes zur südwestlich verlaufenden BAB A3 von etwa 1,50 km und der gegebenen, topographischen Rahmenbedingungen im Planungsraum (Abschirmungswirkungen), werden keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen erwartet.</p> <p>Der Bedarfsnachweis für die geplante Wohnbaulandentwicklung wurde nach Maßgabe der einschlägigen Auslegungshilfe der bayer. Staatsregierung (<i>Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung, Stand 2023</i>) erarbeitet. Dieser zeigt für Bischbrunn u. a. einen <u>faktischen Bevölkerungszuwachs</u> von etwa 1,5 % zwischen 2018 und 2023 auf. Zudem liegt eine <u>rechnerische Prognose</u> der Bevölkerungsentwicklung des bayer. Landesamtes für Statistik (Stand 2023) vor, die von einem Bevölkerungsrückgang um 2 % zwischen 2019 und 2033 ausgeht. Damit ist festzustellen, dass sich die Prognosen für Bischbrunn zumindest anhand der vergangenen Jahre nicht nachvollziehen lassen. Wie im Rahmen der Planbegründung ausführlich dargestellt (Kapitel A 1.2) geht die Gemeinde Bischbrunn innerhalb des Realisierungszeitraumes des B-Plans von einem mindestens gleichbleibenden Bevölkerungszuwachs um 1,5 % aus, zumal bislang insbesondere das Wachstumspotenzial durch Zuwanderung</p>

nur unzureichend genutzt werden konnte (keine verfügbaren Wohnbauflächenreserven im Gemeindegebiet vorhanden). Auch die problematische Baulückensituation im Gemeindegebiet ist der Gemeinde Bischbrunn bekannt und im Rahmen der Planbegründung ausführlich dargestellt: Die Kommune ist bemüht, die derzeit unbebauten Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zu aktivieren und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. So werden im Turnus von etwa 2 Jahren alle Eigentümer unbebauter Grundstücke kontaktiert, um insbesondere deren Verkaufs- oder Nutzungsbereitschaft abzuklären; verfügbare Grundstücke verkaufsbereiter Grundeigentümer werden in das Baulücken- und Gebäudekataster der VG Marktheidenfeld aufgenommen und auf den Internetseiten der VG veröffentlicht (<https://www.vgem-marktheidenfeld.de/planen-und-bauen/baugrundstuecke/>). Derzeit stehen in Bischbrunn demnach keine Baugrundstücke zum Verkauf. Kommt es zu Grundstücksverkäufen, werden Vorkaufsrechte (sofern diese bestehen) durch die Gemeinde Bischbrunn ausgeübt; alternativ werden Grundstückskäufer durch die Gemeinde zur Bebauung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes verpflichtet.

Neben erschlossenen Baulücken stehen im Gemeindegebiet Bischbrunn keine längerfristigen Gebäudeleerstände mit Entwicklungspotenzial zur Verfügung.

Verkäufliche Wohngebäude wechseln den Eigentümer zügig und werden i. d. R. einer wohnbaulichen Folgenutzung zugeführt. Auch Konversionsflächen (z. B. ehemalige Gewerbestandorte, Lagerflächen oder Sonderbauflächen), die künftig für Wohnbauprojekte nachgenutzt werden könnten, bestehen nicht. Insofern stehen Innenentwicklungspotenziale derzeit nicht zur Verfügung – dies ist im Rahmen des Bedarfsnachweises, Kapitel A1.2 der Planbegründung ausführlich dargestellt.

Aus Sicht des Plangebers bestehen vor diesem Hintergrund keine Zweifel am hergeleiteten Wohnbauflächenbedarf. Weitere Untersuchungserfordernisse bestehen diesbezüglich nicht, zumal auch seitens der höheren Landesplanungsstelle an der Regierung von Unterfranken keine Bedenken zum erarbeiteten Bedarfsnachweis vorgetragen wurden.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

(4b) Von der Planung ist ein gesetzlich gem. § 30 BNatSchG geschütztes Grünlandbiotop betroffen, dessen Erhaltung innerhalb des Planungsumgriffes nicht möglich ist.

Ein Eingriff in ein derartiges Biotop ist nach Auffassung des Verfassers nur dann zulässig, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen.

Es wird gefordert, das Biotop aus der Baulandentwicklung auszunehmen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein funktionsgleicher Ersatz des nicht zu erhaltenden Grünlandbiotops nur etwa 80 m oberhalb des städtebaulichen Entwicklungsraumes vorgesehen (ein räumlich-funktionaler Zusammenhang mit dem verbleibenden Kernbiotop ist hier zweifelsfrei gegeben). Wie im Rahmen der Planbegründung ausführlich dargestellt, ist die Ersatzfläche durch günstige Ausgangsbedingungen (insbesondere Bodeneigenschaften) für die Entwicklung einer gleichwertigen Biotopstruktur gekennzeichnet. Zwar werden im Plangebiet etwa 6.109 m² des Biotops Nr. 6122.1025.001 „Extensivwiese“ (ca. 42 % des Gesamtbestands) planbedingt verloren gehen, jedoch ist ein funktionsgleicher Ersatz auf einer Gesamtfläche von 8.392 m² vorgesehen; demnach beträgt der Kompensationsfaktor hier etwa 1,37 (!). Zwar ist die Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung derartiger Biotopstrukturen gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG grundsätzlich verboten, jedoch können gem. § 30 Abs. 3 i. V. m. Abs. 4 BNatSchG Ausnahmen unter der Voraussetzung

(4c) Die durchgeführte Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG wird seitens des Verfassers als unvollständig eingestuft. Im vorliegenden Fall hätten nach aktueller Rechtsprechung (angeführt wird BVerwG 4 C 4.20) umfangreichere und saisonal angepasste Erhebungen über mind. 2 Vegetationsperioden durchgeführt werden müssen. Ob dies erfolgt ist, bliebe unklar; ggf. besteht die Gefahr, artenschutzrechtliche Verbote zu verletzen.

(4d) Durch den Verfasser wird die Wirksamkeit der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen angezweifelt. Eine Nachbildung des geschützten Grünlandbiotops, u. a. durch Saatgutübertrag und Sodenverlagerung, kann nach Auffassung des Verfassers nicht zu einem funktionsgleichen Ersatz führen; von einer hohen, „ökologischen Unsicherheit“ der Maßnahme wird ausgegangen.

zugelassen werden, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Diese Voraussetzung liegt für das Planvorhaben vor – die unvermeidbaren Beeinträchtigungen können ausgeglichen und die betroffenen Teilflächen des Biotopbestands funktionsgleich ersetzt werden. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde am LRA MSP wurde bereits eine entsprechende Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 30 Abs. 2 Nrn. 3 u. 7 BNatSchG in Aussicht gestellt.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Das Planvorhaben wurde im Rahmen einer ausführlichen, speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung gem. § 44 BNatSchG (saP; vgl. Planunterlagen Anlage 9.1) hinsichtlich artenschutzrechtlicher Konflikte geprüft. Das hierbei berücksichtigte Artenspektrum, wie auch die durchgeführten Geländeerhebungen wurden auf Grundlage der gegebenen Habitatstruktur und in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA MSP festgelegt.

Auf Grundlage der systematischen Erhebungen (Avifauna, Reptilien, Tagfalter) kann eine tragfähige Betroffenheitsanalyse prüfungsrelevanter Arten aufgebaut werden; ergänzende Untersuchungen/Erhebungen sind auch aus Sicht der zuständigen Naturschutzverwaltung am LRA MSP nicht erforderlich.

In welchem Zusammenhang die angeführte Rechtsprechung *BVerwG 4 C 4.20* mit dem Artenschutzrecht gem. § 44 BNatSchG stehen sollte, ist nicht nachvollziehbar.

Alle Untersuchungen und Bewertungen wurden im Rahmen der saP ausführlich dargelegt; geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen wurden abgeleitet und als Festsetzungen in den B-Plan übernommen.

Bei fachgerechter Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (insbesondere Beachtung von Rodungszeiträumen, Höhlenbaumverlagerung, Installation von Nisthilfen), sind auf aktueller Datengrundlage keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Auch aus Sicht der fachlich zuständigen Unteren Naturschutzbehörde am LRA MSP sind die durchgeführten Erhebungen angemessen und die vorgesehenen Maßnahmen in Art und Umfang ausreichend definiert; eine entsprechende Stellungnahme der Fachbehörde liegt vor.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Wie im Rahmen der Planbegründung ausführlich dargestellt, ist die geplante Ersatzfläche durch besonders günstige Ausgangsbedingungen gekennzeichnet. So liegen unmittelbar vergleichbare Bodeneigenschaften (geringe Bodenbonität, Skelettreichtum, Flachgründigkeit) vor, die für die Entwicklung bodensaurer Borstgrasrasen und magerer, artenreicher Grünlandbestände Voraussetzung sind. Zudem ist die Ersatzfläche nur etwa 80 m oberhalb des Eingriffsraumes vorgesehen, so dass zum Einen Saatgut- und Sodenübertragungen technisch gut umsetzbar sind und zum Anderen auch ein dauerhafter, räumlich-funktionaler Zusammenhang mit dem verbleibenden Kernbiotop nördlich des Eingriffsraumes gegeben ist. Der vorgesehene Umgriff der Ersatzfläche ist ausreichend großflächig dimensioniert, um die Etablierung eines artenreichen Extensivgrünlands sicherstellen zu können. Zweifelsohne wird ein größerer

(4e) Nach Auffassung des Verfassers liegt ein „klassischer Abwägungsmangel“ vor, da Umweltauswirkungen nur begrenzt minimiert werden können und die bestehenden Innenentwicklungsmöglichkeiten nicht mit ausreichendem Gewicht berücksichtigt wurden. Auch eine Alternativenprüfung außerhalb des Biotopbereichs ist nicht nachvollziehbar.

(4f) Abschließend wird „beantragt“, den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu überarbeiten, oder das Planverfahren einzustellen. Insbesondere Aspekte des Natur- und Artenschutzes, sowie der Innentwicklung sind nach Auffassung des Verfassers bislang nicht ausreichend berücksichtigt. In der jetzigen Form sollte der B-Plan nicht weiterverfolgt werden.

Entwicklungszeitraum von i. d. R. über 25 Jahren benötigt, um die angestrebte Biotopstruktur zu erreichen. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auch ein Abschlag um einen Biotopwertpunkt angesetzt (sog. timelag; vgl. Kapitel A 4.4 der Planbegründung), was letztendlich mit einer Flächenmehrung einhergeht.

Vor diesem Hintergrund können die vorgetragenen Zweifel an der Wirksamkeit der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen seitens der Gemeinde Bischbrunn nicht nachvollzogen werden. Plananpassungsbedarf besteht daher nicht.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Die mit der Planaufstellung verbundenen Umweltauswirkungen wurden im Rahmen eines Umweltberichtes (Teil B der Planbegründung) ausführlich beleuchtet und bewertet. Die Baulandentwicklung wird demnach unweigerlich mit Auswirkungen auf die prüfungsrelevanten Schutzgüter einhergehen. Im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten wurden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen in die Planung eingebracht, um diese Auswirkungen auf ein unumgängliches Ausmaß zu begrenzen. Im Einzelnen können diese Sachverhalte dem angeführten Umweltbericht entnommen werden.

Auch die Innenentwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet wurden im Rahmen des Bauflächenbedarfsnachweises (Kapitel A 1.2 der Planbegründung) ausführlich dargelegt.

Verfügbare Innenentwicklungspotenziale bestehen derzeit nicht (vgl. hierzu Ziff. 4a der Abwägungsmatrix).

Im Zuge der 5. Änderung des FNP, Teilraum Bischbrunn (Aufstellung im Parallelverfahren zum B-Plan „Rothenbücher Weg“) wurden auch Standortalternativen beleuchtet (vgl. Kapitel B 4 der Planbegründung zur 5. FNP-Änderung).

Demnach können im Plangebiet derzeit keine geeigneten Standortalternativen aktiviert werden (insbesondere Entwicklungen im Planbereich „Waldgut“), die den bauleitplanerischen Entwicklungszielen gleichermaßen gerecht werden könnten.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Bischbrunn keine Abwägungsmängel.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Vor dem Hintergrund der vorausgehend ausführlich dargestellten Sachverhalte, Bewertungen und Abwägungen, besteht keine Veranlassung zu einer Planänderung; auch die Einstellung des Planverfahrens ist nicht geboten.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Verfasser Stellungnahme

(5) Privatstellungnahme 5, Anwohner Rothenbücher Weg, 15.10.2025

Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Zusammenfassung der Stellungnahme

Der Verfasser der Stellungnahme ist Anwohner, sowie Grundeigentümer am Rothenbücher Weg und wendet sich gegen evtl. anfallende Erschließungskosten, die mit

Der Rothenbücher Weg zeigt einen auffällig schlechten Erhaltungszustand (zahlreiche Setzungen, unzureichender Unterbau, Oberflächenschäden u. ä.). Es besteht erheblicher

der Planumsetzung verbunden sein könnten. Er vertritt die Auffassung, dass der Beginn der erstmaligen, technischen Herstellung der Straße bereits mehr als 25 Jahre zurückliegt und demnach - auf Grundlage von Art. 5a Abs. 7 KAG Bayern i. V. m § 127 BauGB - keine Erschließungsbeiträge für einen Ausbau des Rothenbücher Weges mehr erhoben werden dürfen. Es wird um Bestätigung gebeten, dass keine Erschließungsbeiträge beabsichtigt sind; vorsorglich wird Widerspruch gegen eine evtl. beabsichtigte Umlegung von Herstellungskosten erhoben.

Instandsetzungs- bzw. Herstellungsbedarf, um die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung der bestehenden, derzeit einseitigen Wohnbebauung langfristig sicherstellen zu können. Dieser augenscheinlich bestehende Bedarf besteht unabhängig von der geplanten Baugebietsentwicklung.

Nach Auffassung der Gemeinde Bischbrunn waren die in den vergangenen Jahrzehnten durchgeführten Instandhaltungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen am Rothenbücher Weg nicht auf eine erstmalige und endgültige, technische Herstellung als Erschließungsstraße ausgerichtet. Insofern greift die 25-Jahresfrist gem. Art. 5a Abs. 7 KAG aus Sicht des Plangebers bislang nicht. So wäre nach aktueller Rechts- und Sachlage die Herstellung des Rothenbücher Weges auch mit Kosten für Anlieger verbunden (erstmalige technische Herstellung), wengleich dieser Sachverhalt seitens der bayerischen Staatsregierung derzeit kontrovers diskutiert wird; ggf. ergeben sich Anpassungen der Sach- und Rechtslage in den kommenden Monaten oder Jahren.

Mit der Planaufstellung geht eine Erweiterung der Erschließungsfunktion des Rothenbücher Weges einher; künftig wäre dieser nicht nur für die bestehenden Anwesen, sondern auch für die hinzukommenden Wohnbauparzellen als Erschließungsanlage einzustufen. Herstellungskosten wären daher auf eine deutlich größere Anwohneranzahl zu verteilen. Dementsprechend wäre in Folge der Planaufstellung mit einer Entlastung für aktuellen Anwohner zu rechnen.

Fazit: An der Planung wird festgehalten.

Verfasser Stellungnahme

(6) Privatstellungnahme 6, Anwohner Rothenbücher Weg, 26.02.2026

Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Zusammenfassung der Stellungnahme

Durch den Anwohner des Rothenbücher Weges wird Ende Februar 2026 auf den deutlichen Oberflächenwasserabfluss im Plangebiet hingewiesen, der sich in Folge der Schneeschmelze und längerer Regenereignisse einstellte. Entsprechende Fotoaufnahmen wurden beigelegt. Nach Auffassung des Verfassers zeigt diese Überflutungssituation, dass dem Plangebiet eine Bedeutung als Retentions- und Versickerungsraum zuzuschreiben ist, die durch die Planaufstellung verloren gehen wird. Zudem handele es sich beim derzeit ausgebildeten Grünlandbiotop um eine wassergebunde Struktur, die auf einen derartigen Wasserhaushalt angewiesen sei. Die gegebenen Landschaftsfunktionen (Lebensraumfunktion, Wasserrückhalt/Schutz vor Starkregenereignissen, Grundwasserneubildung, Klimaregulierung) würden mit der Baulandentwicklung verloren gehen. Es wird um Berücksichtigung der Überflutungssituation und um Erläuterung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen gebeten. Zudem sollten das

Die örtliche Überspülungssituation des Plangebietes, bzw. des gesamten Hangfußbereiches am Rothenbücher Weges, dürfte unmittelbar mit den Regen-/Schneeereignissen Mitte/Ende Februar 2026 zusammenhängen. Neben oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser zeigt sich in diesem Zusammenhang auch austretendes Schichten bzw. Hangdruckwasser in oberen Bodenhorizonten; diese Beobachtungen decken sich mit den Ausführungen des vorliegenden, geotechnischen Gutachtens für das Plangebiet, wonach (episodisch) mit Schichtenwasser gerechnet werden kann (vgl. Anlage 9.2 zur Planbegründung). Da im Rahmen der Planaufstellung bereits davon ausgegangen wurde, dass es im Planungsraum zu einem breitflächigen Oberflächenwasserabfluss (Außenbereichswasser) in Folge von stärkeren/längeren Regenereignissen oder der Schneeschmelze kommen kann, wurde ein naturnah zu gestaltender Entwässerungsgraben im Übergangsbereich zur offenen Landschaft vorgesehen. Anfallendes Außenbereichswasser soll hierdurch abgefangen und über die bestehende Tagwasserkanalisation in den Esselbach

bestehende Grünlandbiotop erhalten und wasserwirtschaftliche wie naturschutzfachliche Gutachten offengelegt werden. Auch wird gemutmaßt, dass im Plangebiet evtl. schon (unzulässige) Maßnahmen zur Trockenlegung des Biotops und zur Versickerung von Oberflächenwasser unternommen wurden.

abgeschlagen werden. Weitere, wertvolle Funktionselemente hinsichtlich Wasserrückhalt, Grundwasserschutz und -neubildung im Betrachtungsraum, bilden (1) die geplanten Ortsrandstrukturen, sowie (2) insbesondere auch der geplante Ersatz des künftig entfallenden Grünlandbiotops nur etwa 80 m oberhalb des Eingriffsraumes. Die geplante Überführung der intensiven Ackernutzung in einen extensiv genutzten Grünlandbestand wird sich hier positiv auf das Retentionsvermögen und die Versickerungsleistung des Standorts auswirken; so können die Funktionswertverluste im Eingriffsraum minimiert und zumindest anteilig auch kompensiert werden. Hinzu kommt, dass im geplanten Wohnquartier auch künftig Infiltrations- und Retentionspotenziale gegeben sein werden, da eine Mindestdurchgrünung der Bauflächen, eine Zisternenpflicht, eine bedarfsgerechte Begrenzung der zulässigen GRZ auf 0,40 und eine versickerungsfähige Ausgestaltung von privaten Stellflächen, Zufahrten und Wegen vorgesehen sind. Auch vor Ort anfallendes Niederschlagswasser wird über ein naturnah zu gestaltendes Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt in den Esselbach abgeführt werden. Zum Schutz von Wohngebäuden im Plangebiet (insbesondere vor Starkregenereignissen und erhöhtem Oberflächenwasserabfluss) wurde vorsorglich eine Regelung zur Höheneinstellung der Gebäude getroffen. So sind Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in Folge von Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Angesichts der vorgelegten Fotoaufnahmen und des anzunehmenden, oberflächennah auftretenden Schichtenwassers wird der Bebauungsplanentwurf um die Empfehlung ergänzt, dass Kellergeschosse in abgedichteter Bauweise errichtet werden sollten.

Insofern werden die Belange Wasserrückhalt, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz und Starkregenvorsorge im Rahmen der Planaufstellung umfassend berücksichtigt; zwar können planbedingte Beeinträchtigungen nicht gänzlich vermieden werden, jedoch werden im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten umfassende Maßnahmen zur Minimierung und anteilig auch zum Ausgleich betroffener Landschaftsfunktionen vorgesehen.

Wie im Rahmen der Planbegründung ausführlich dargestellt, ist ein Erhalt des gesetzlich geschützten Grünlandbiotops und seiner Lebensraumfunktionen im Plangebiet nicht möglich. Jedoch ist ein funktionsgleicher Ersatz des nicht zu erhaltenden Grünlandbiotops nur etwa 80 m oberhalb des städtebaulichen Entwicklungsraumes vorgesehen (ein räumlich-funktionaler Zusammenhang mit dem verbleibenden Kernbiotop ist hier zweifelsfrei gegeben).

Wie im Rahmen der Planbegründung ausführlich dargestellt, ist die Ersatzfläche durch günstige Ausgangsbedingungen (insbesondere Bodeneigenschaften) für die Entwicklung einer gleichwertigen Biotopstruktur gekennzeichnet.

Bodensaure Borstgrasrasen sind an saure, magere und flachgründige Standortbedingungen gebunden und können auf wechselfeuchten, wie auch frischen-trockenen Standorten vorkommen. Auch artenreiche Grünlandbestände sind an

derartige, extremere Standortbedingungen gebunden. Entsprechende Standortvoraussetzungen liegen im Bereich der geplanten Ersatzfläche vor. Entscheidend ist zudem ein langjährig gesichertes, extensives Pflegeregime. Zwar ist die Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung derartiger Biotopstrukturen gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG grundsätzlich verboten, jedoch können gem. § 30 Abs. 3 i. V. m. Abs. 4 BNatSchG Ausnahmen unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Diese Voraussetzung liegt für das Planvorhaben vor – die unvermeidbaren Beeinträchtigungen können ausgeglichen und die betroffenen Teilflächen des Biotopbestands funktionsgleich ersetzt werden. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde am LRA MSP wurde bereits eine entsprechende Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 30 Abs. 2 Nrn. 3 u. 7 BNatSchG in Aussicht gestellt. Diesbezüglich besteht daher kein Plananpassungsbedarf.

Es wird klargestellt, dass bislang keine Maßnahmen ergriffen wurden, die auf eine Trockenlegung oder Standortveränderung im Plangebiet ausgerichtet sind.

Beschlussvorschlag Planänderung:

In die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes wird die Empfehlung aufgenommen, dass Kellergeschosse und Bodenplatten vorsorglich in abgedichteter Bauweise errichtet werden sollten.

Im Rahmen der Beratung kam der Gemeinderat zu nachfolgender abweichender Beschlussfassung zu diesem TOP:

- Die Anregung des BN, Kreisgruppe MHFD, für Einfriedungen eine sockellose Ausführung und einen Freibord von 10 cm vorzusehen, wird nicht aufgegriffen, um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Grundstücke zusätzlich durch bauliche Einfassungen vor episodisch erhöhten Oberflächenwasserabflüssen zu schützen.
- Im Baugebiet sollen keine Vorgaben zur Dachform (Walmdach/Satteldach) gemacht werden.

BESCHLUSS:

Neben den oben gefassten Einzelbeschlüssen zur Abwägung, nimmt der Gemeinderat darüber hinaus Kenntnis vom Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Rothenbücher Weg“ mit integrierter Grünordnung, Begründung, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und geotechn. Bericht in der Fassung vom 19.03.2026 und billigt diesen.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro, die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Rothenbücher Weg“ durchzuführen.

Auf die im Rahmen der Beratung diskutierten Punkte: Vorgabe einer sockellosen Bauweise und eines Freibords von mind. 10 cm bei der Grundstückseinfriedung sowie die Festlegung einer Dachform soll verzichtet werden.

Diese Festlegungen sollen nicht in die Legende des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden. Sie sind aus der Entwurfsfassung zu streichen.

Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0 Anwesend 12