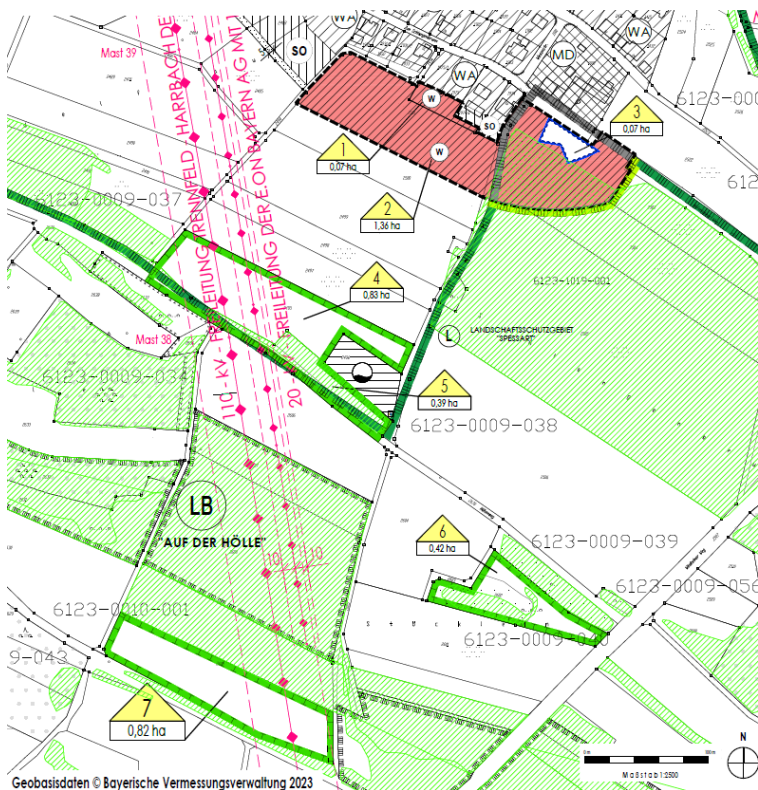


BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF

ZUR 6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

STADT ROTHENFELS
LANDKREIS MAIN SPESSART

OT BERGROTHENFELS



Auszug Flächennutzungsplan, 6. Änderung

Stand: 2024-09-25
Zeichnerischer Teil: Vent_1N
Bearbeiter: B.M, Frederic Hattenbauer



Entwurf: Bernd Müller
Architekt und Stadtplaner
Hauptstraße 69 97851 Rothenfels

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	3
2.	Alternativprüfung	5
3.	Aufstellungsverfahren.....	9
3.1	Planungsvorgaben.....	9
3.2	Rechtsgrundlagen	9
3.3	Verfahrensverlauf	11
4.	Rahmenbedingungen für die Änderung des Flächennutzungsplans	12
4.1	Lage im Gemeindegebiet.....	12
4.2	Größe der Flächen	13
4.3	Verkehrerschließung.....	13
4.4	Bebauung und Nutzung	14
4.5	Natur, Landschaft, Umwelt	14
5.	Beschreibung der Planung.....	14
6.	Auswirkungen auf öffentliche Belange	15
6.1	Natur und Umwelt	15

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Nach einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang hat sich die Bevölkerungszahl der Stadt Rothenfels seit den 1990er Jahren stabilisiert und zeigte zuletzt positive Tendenzen. Dies lässt sich insbesondere auf Zuzüge zurückzuführen, die mit dem attraktiven Wohnumfeld im Maintal am Rande des Spessarts und der günstigen Lage zwischen den beiden Mittelzentren Lohr und Marktheidenfeld zu erklären sind.

Zusätzlich möchten auch die jüngeren Generationen der Kommune vor Ort bleiben und einen eigenen Haushalt gründen. Aufgrund des stetig anhaltenden Wachstums stehen heute wieder einmal keine Bauplätze für Bauwillige zur Verfügung. Das zuletzt ausgewiesene Gebiet „Am Halleberg“, bei dem sich alle Bauplätze im Eigentum der Stadt befanden (rote Markierung) ist bereits vollständig bebaut. (Erschließung 2015). Bei der Stadt Rothenfels haben in der vergangenen Zeit jedoch etliche Bauwillige Anfragen nach Bauplätzen gestellt. Um den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Bauland für Wohnhäuser abzudecken, ist die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes notwendig.

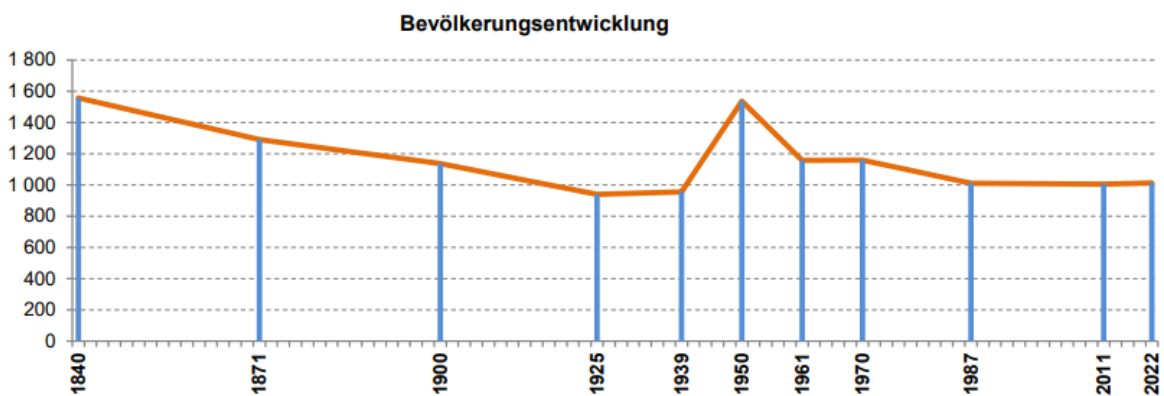


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Rothenfels („Statistik kommunal 2023“)

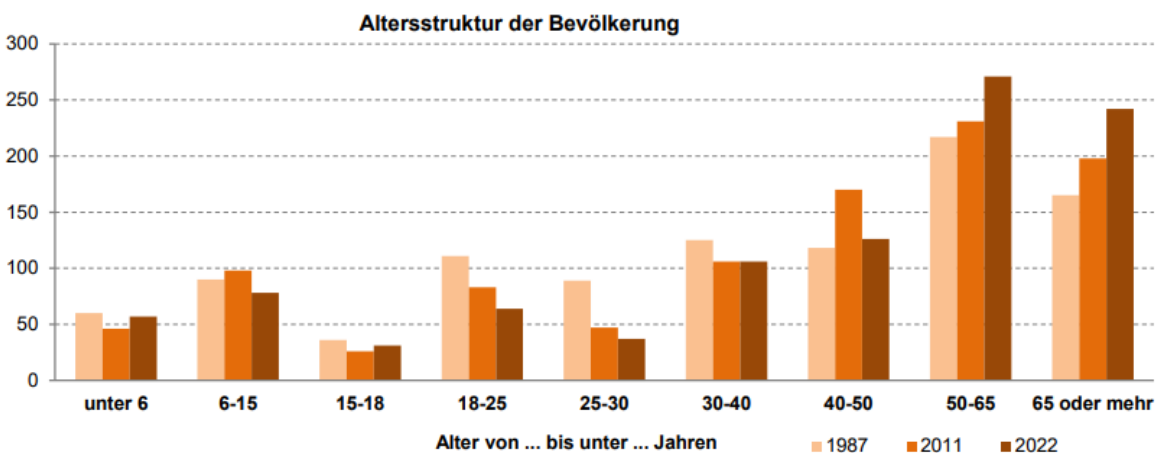


Abb. 2: Altersstruktur Stadt Rothenfels („Statistik kommunal 2023“)



Im Bereich der Kernstadt verfügt die Stadt Rothenfels über keine geeigneten Flächenpotentiale für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Aufgrund der topographischen Ausgangslage mit Steilhang zum Main, der Hochspannungsleitung am Westrand der Siedlung des Ortsteils Bergrothenfels und weiterer einschränkender Faktoren wie Emissionsradien eines Landwirts im Norden, des Schutzwaldes im Osten, der Nahbereich der Burg, sowie die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Spessart“, hat der Stadtteil Bergrothenfels ebenfalls nur noch eingeschränkte Potentiale zur Siedlungsentwicklung.

Die Darstellungen für den Bebauungsplan „Westlich des Schlangenbrunn“ sollen die Erschließung und Bebauung neuer Baugrundstücke ermöglichen und die städtebauliche Ordnung regeln. Das neue Wohngebiet ist so konzeptioniert, dass sich im Falle eines erneuten ungedeckten Baulandbedarfs ein weiteres neues Baugebiet nordwestlich der Darstellung entstehen kann.

Da für das neue Wohngebiet auch Ausgleichsflächen benötigt werden müssen auch diese im FNP dargestellt werden.

Die Stadt Rothenfels liegt an der St 2315, welche die beiden Mittelzentren Lohr und Marktheidenfeld verbindet. Entsprechend der Grundsätze des Siedlungsleitbilds aus dem gültigen Regionalplan der Region Würzburg (B II. G 1.1) ist in der Region eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten zu den Verkehrswegen gewährleistet. Dies soll unter anderem die Zersiedelung eindämmen und die Agglomerationsvorteile wahren.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur, sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zählen zu den grundlegenden Gesichtspunkten, welche gem. § 1 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung besonders berücksichtigt werden sollen.

Die planerische Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist dadurch vorhanden und begründet.

In der Begründung zum BBP „Westlich am Schlangenbrunn“ wird ein detaillierter Bedarfsnachweis geführt, dem dort die geplante Anzahl an Wohneinheiten gegenübergestellt wird. Daher wird in dieser Begründung auf eine weitergehende Betrachtung verzichtet.

2. Alternativprüfung

Da für die Ausweisung des neuen Baugebiets eine Verlegung der Grenze des Landschaftsschutzgebiets erforderlich war und sich der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln kann, werden im Nachfolgenden die möglichen Standort- und Planungsalternativen betrachtet. Die Erörterung bezieht sich auf den Stadtteil Bergrothenfels, da die Stadt Rothenfels selbst aufgrund des Überschwemmungsgebiets des Mains und den Steilhängen des Maintals keine Potentiale der Siedlungsentwicklung für Wohnungsbauflächen mehr aufweist.

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



Abb. 8: Lageplan openstreetmap.org (nachbearbeitet)

<p>A1:</p>	<p>Durch die Potentialfläche verläuft ein Regenwasserkanal zum Stelzengraben. Im Norden der Potentialfläche befinden sich kartierte Biotope und das LSG. Die verbleibenden Flächen im Anschluss an die Straße „Schnarrenwiesen“, die entwickelt werden könnten, sind zu klein. Im Süden grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle als privilegierte Außenbereichsnutzung an die Potentialfläche an und rundet den Siedlungszusammenhang ab. Eine dazugehörige Viehweide befindet sich in der Potentialfläche. Der landwirtschaftliche Betrieb und die Viehweide können nicht verlagert werden. Die Burg Rothenfels mit Burgsiedlung ist ein landschaftsprägendes Bau- und Kulturdenkmal. Bisher erstreckt sich der Siedlungskörper nur bis auf dessen Höhe, so dass sich vom Hafenlohrer Weg in Blickrichtung Norden und Nordwesten eine direkte Sichtbeziehung ergibt. Eine Neuausweisung von Baugebieten auf der Potentialfläche A1 würde der städtebaulichen Solitärstellung der Burg schaden und somit das Stadt- und Landschaftsbild beeinträchtigen.</p>
<p>A2:</p>	<p>Die Potentialfläche grenzt an eine Hochspannungsleitung an. Im Norden befindet sich ein kartiertes Biotop. Die Erschließung müsste an eine schmale Stichstraße</p>

	angebunden werden. Das Gelände ist für die Erschließung ungünstig. Im Süden befinden sich schützenswerte Gehölzbestände und Streuobstbäume.
A3:	Die Potentialfläche grenzt an eine Hochspannungsleitung an. Im Nordosten befindet sich ein kartiertes Biotop. Das Wohngebiet müsste über das Gewerbegebiet „Seewiese“ erschlossen werden. Aufgrund des bauleitplanerischen „Abschichtungsgebots“ müsste ein ausreichend großer Pufferstreifen als Mischgebiet ausgewiesen werden. Dies würde die Ausschöpfung der gewünschten Wohnungsbauflächen deutlich verringern. Das neue Wohngebiet wäre verkehrlich losgelöst von den restlichen Wohngebieten und insgesamt ungünstig gelegen.
A4:	Die Potentialfläche liegt im LSG und grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet „Seewiese“ an. Im Norden befindet sich ein kartiertes Biotop.
A5:	Die Potentialfläche grenzt an eine Hochspannungsleitung an und wird durch den Stelzengraben durchflossen. Bei Starkregenereignissen fließen über diesen sonst nur unscheinbaren Graben große Wassermengen ab. Es ist anzunehmen, dass sich die umliegenden Flächen im Überschwemmungsbereich eine Bemessungshochwassers HQ100 befinden. Eine zusätzliche Bebauung entlang des Gewässerrandstreifens ist aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen nicht erwünscht. Im Anschluss an das Gewerbegebiet „Seewiese“ müssten ebenfalls Mischgebietsflächen als Puffer ausgewiesen werden.
A6:	Durch die Potentialfläche verläuft eine Hochspannungsleitung. Zusätzlich wird sie durch den Stelzengraben durchflossen. Die Uferbegleitgehölze sind als Biotop kartiert. Die wasserwirtschaftliche Ausgangslage ist ähnlich der Potentialfläche A5. Im Westen befindet sich eine schützenswerte und landschaftsprägende Streuobstbaumreihe. Die Fläche wird durch Emissionen eines nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs beeinträchtigt.
A7:	Die Potentialfläche liegt im LSG, ist stark bewaldet und weist ein sehr abschüssiges Gelände auf.
A8:	In dieser Potentialfläche wäre die Ausweisung eines Baugebiets in Teilbereichen möglich, wenn auch ungünstig. Im Südosten befinden sich kleinparzellierte Garten- und Kleingartenflächen, die sich im Streubesitz befinden und mit zahlreichen Gehölzen durchsetzt sind. Aufgrund deren aktiven Nutzung und den Besitzverhältnissen ist eine Aktivierung der Flächen schwierig. Hinter dem Friedhof befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, die theoretisch für den Wohnungsbau nutzbar wäre. Bei üblichen Grundstücksgrößen und unter Berücksichtigung des Windwurfbereichs der angrenzenden Waldflächen könnten hier aber nur wenige Baugrundstücke entstehen. Die Erschließung wäre verhältnismäßig teuer und aufwendig, da aufgrund des schmalen Zuschnitts nur einseitig einer Erschließungsstraße gebaut werden könnte. Wahrscheinlich wäre es erforderlich

	ein Teilstück des angrenzenden Waldes zu roden. In Teilen der Potentialfläche befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (ehemalige Hausmülldeponie). Die Verkehrssituation ist insgesamt ungünstig. Der hinzukommende Verkehr würde, über den nur wenig leistungsfähigen „Friedhofsweg“ fließen. Ansonsten müssten größere Umwege über die Straße „Hinter der Halle“ oder die „Herrnackerstraße“ in Kauf genommen werden. Hierdurch würde zusätzlicher Binnenverkehr im Stadtteil entstehen.
--	--

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

Aufgrund des geschilderten Wohnraumbedarfs und der Zielsetzung die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre durch vermehrte Zuzüge aus der Region fortzuführen, kommen für das Plangebiet in Ermangelung von Standortalternativen keine wesentlichen anderen Nutzungen in Betracht. Diese wären aber auch aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert, so würden Misch- und Gewerbegebietsflächen das Konfliktpotenzial hinsichtlich der angrenzenden Wohnbebauung deutlich erhöhen. Hinsichtlich der Beschaffenheit des geplanten Wohnraumangebots inklusive der gewählten Grundstücksformate wurde bereits Stellung bezogen.

3. Aufstellungsverfahren

3.1 Planungsvorgaben

Die Belange der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Freistaats Bayern vom 01.09.2013, welches am 01.06.2023 letztmalig geändert wurde, und dem Regionalplan (RP) der Region Würzburg (2) vom 01.12.1985, welcher seit dem 27.10.2023 in seiner 17. Verordnung zur Änderung gültig ist.

Die Stadt Rothenfels zählt zum allgemeinen ländlichen Raum und wird nicht als zentraler Ort ausgewiesen. Räumlich liegt die Stadt Rothenfels etwa mittig auf der ehemaligen Entwicklungsachse zwischen den beiden Mittelzentren Marktheidenfeld und Lohr.

Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB kann Folge geleistet werden. Aus der Planung ergeben sich keine wesentlichen Widersprüche zu den Grundzügen und Zielen der Raumplanung. Bestehende Abweichungen bewegen sich im gesetzlichen Rahmen.

3.2 Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

<u>BauGB</u>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
<u>BauNVO</u>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
<u>PlanZV</u>	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
<u>BayBO</u>	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

Die Stadt Rothenfels besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan vom 22.10.1957 i. d. F. vom 23.05.1960, welcher von der Regierung von Unterfranken mit Auflagen genehmigt wurde. Für den am 01.01.1972 eingemeindeten Gemarkungsbereich Bergrothenfels wurde als Ergänzung der Teilplan vom 15.01.1975 aufgestellt. Dieser wurde am 04.11.1976 mit Auflagen genehmigt

und am 20.01.1977 wirksam. Der Flächennutzungsplan der Stadt Rothenfels wurde bisher fünfmal geändert, wobei das erste Änderungsverfahren nicht zu Ende geführt wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans überwiegend den Flächen für die Landwirtschaft zuzuordnen. Zusätzlich wird ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans derzeit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hallengebiet“ dargestellt. Der geplante Bebauungsplan Wohngebiet "westlich des Schlangenbrunn" kann sich derzeit nicht unmittelbar aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

Die Neuaufstellung (4. Änderung) des Flächennutzungsplanes für die Stadt Rothenfels, inklusive Stadtteil Bergrothenfels, wurde am 26.02.2013 festgestellt und anschließend durch das Landratsamt genehmigt.

Seither wurde der Flächennutzungsplan ein fünftes Mal geändert. Die Änderung betraf eine Fläche im Süd-Osten der Gemarkung Rothenfels, welche an die Gemarkung der Gemeinde Hafenlohr anstößt. Hier wurden Gewerbefläche dargestellt. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

i

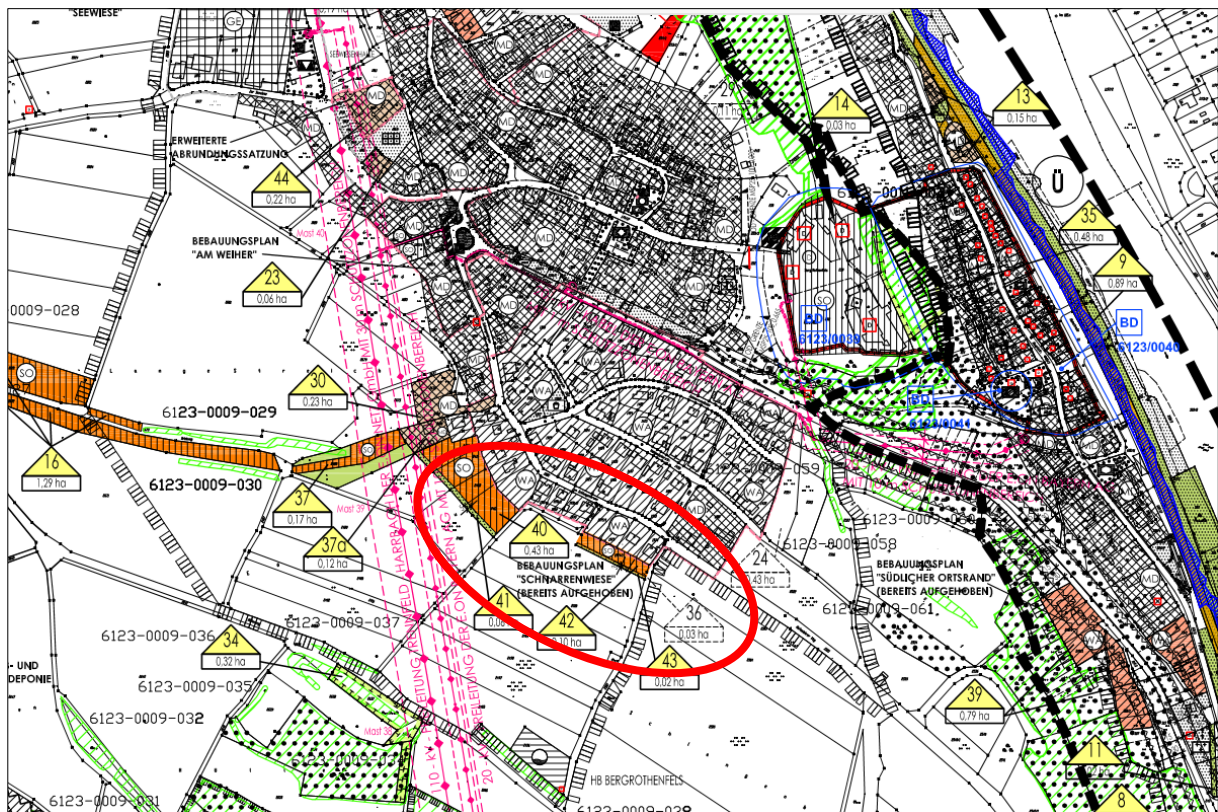


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (nachbearbeitet)

Im gültigen Flächennutzungsplan finden sich keine geeigneten Alternativflächen, die anstelle des Plangebiets für die Schaffung des benötigten Wohnraums herangezogen werden können. Eine genauere Betrachtung erübrigt sich damit an dieser Stelle.

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bisher nicht, ebenso grenzt das Plangebiet an keine Bereiche mit rechtskräftigem Bebauungsplan an. Der vormals für die nördlich angrenzenden Flächen bestehende Bebauungsplan „Schnarrenwiesen“ wurde bereits vor mehreren Jahren aufgehoben.

Daher ist die Durchführung eines sogenannten Parallelverfahrens erforderlich, wie es der § 8 Abs. 3 des BauGB vorsieht. Das bedeutet, dass der Flächennutzungsplan zeitgleich während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans ein sechstes Mal geändert wird.

Belange der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

3.3 Verfahrensverlauf

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Westlich am Schlangenbrunn“ werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Das Architekturbüro bma, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels erhielt den Auftrag die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen.

Mit der Erstellung der begleitenden Grünplanung, der Eingriffs- und Ausgleichsregelung, der Umweltprüfung mit Umweltbericht und der saP (speziellen artenschutzfachlichen Prüfung) wurde das Büro Maier Landplan, Bürgermeister-Fröber-Weg 4, 97892 Kreuzwertheim beauftragt.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Änderungsbeschluss	2024-11-25
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	xxx
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	xxx
Bekanntmachung förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Förmliche Beteiligung der Behörden	xxx
Feststellungsbeschluss	xxx

4. Rahmenbedingungen für die Änderung des Flächennutzungsplans

4.1 Lage im Gemeindegebiet

Die Stadt Rothenfels besteht aus dem Hauptort Rothenfels, der im Maintal liegt, und dem Ortsteil Bergrothenfels auf einer vorgelagerten Hochebene des Spessarts. Der Ortsteil Bergrothenfels stellt eine Rodungsinsel im Landschaftsschutzgebiet Spessart dar.

Der Vorhabensbereich liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Bergrothenfels, westlich der Ortsstraße „Zum Schlangenbrunn“. Die denkmalgeschützte und orts- sowie landschaftsbildprägende Burg Rothenfels liegt in etwa 350 m Entfernung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden von der bestehenden Ortslage sowie im Westen, Süden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Mähwiesen begrenzt.

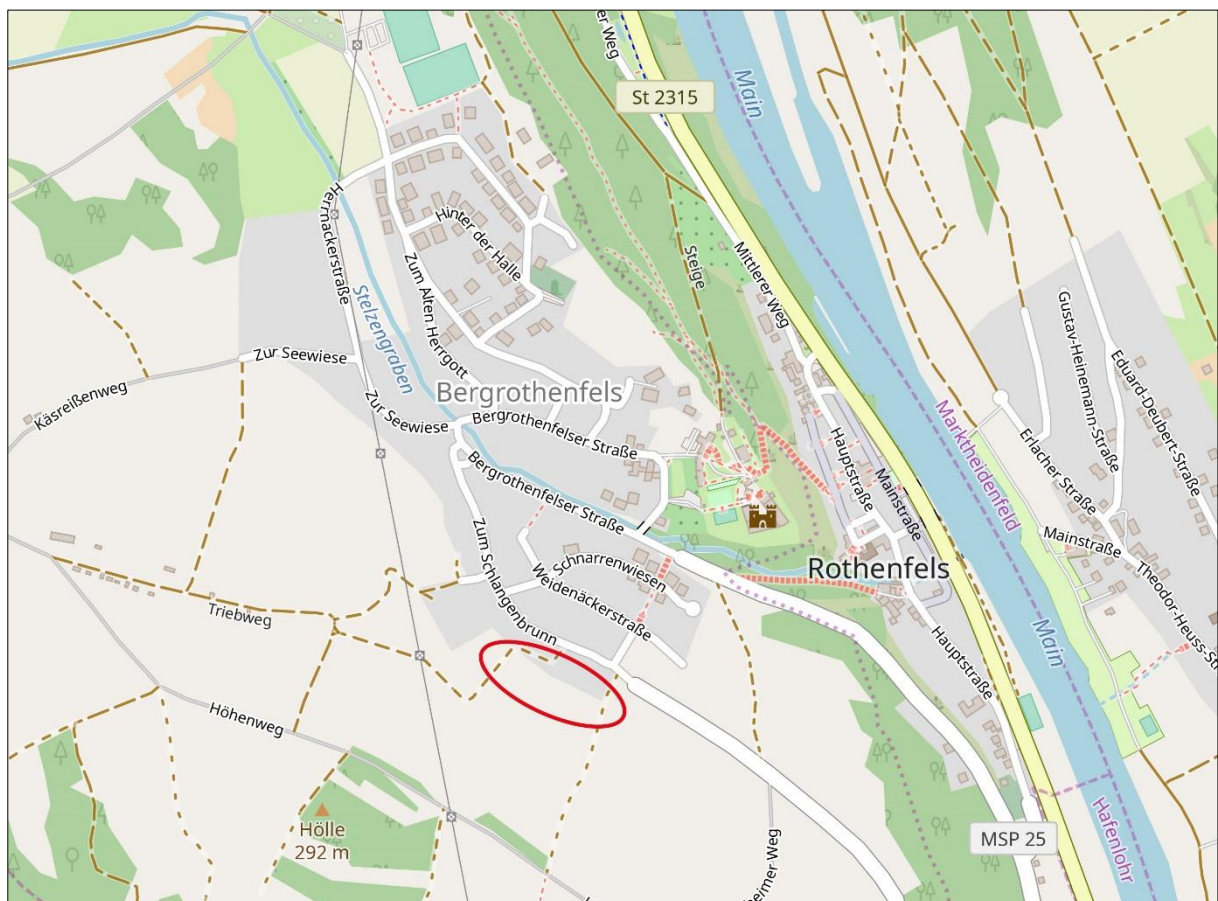


Abb. 1: Lageplan openstreetmap.org (nachbearbeitet)

4.2 Größe der Flächen

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst mehrere Flächen, die auch im Plan mit Nummerierung und Flächenangabe dargestellt sind:

Die Änderungen 1) und 2) sowie 3) umfassen die Flurstücke Nr. 2501 sowie Teilbereiche der Flurstücke mit den Flurnummern 1974, 1974/1, 2494, 2502, 2503 und 2504.

- 1) 0,07 ha
Änderung der Darstellung von einem Sondergebiet "Hallengelände" zu einem Wohngebiet
- 2) 1,36 ha
Änderung der Darstellung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem Wohngebiet
- 3) 0,07 ha
Änderung der Darstellung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einer Fläche für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 4) 0,39 ha Fl. Nr. 2670
Änderung der Darstellung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 5) 0,42 ha Fl. Nr. 2602
Änderung der Darstellung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Erweiterung einer bereits vorhandenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6) 0,82 ha Fl.-Nr. 2609
Änderung der Darstellung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 7) 0,58 ha Teilflächen aus Fl. Nr. 1189/0
Änderung der Darstellung von einer Fläche für Wald zu einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.3 Verkehrserschließung

Die geplanten Wohnbauflächen werden über die bestehende Zufahrt zum Schlangenbrunn erschlossen. Über den Hafenlohrer Weg besteht eine direkte Anbindung zur Nachbargemeinde Hafenlohr. Die ökologischen Ausgleichsflächen 4) - 7) sind über den Weg zugänglich, der von der Straße „Zum Schlangenbrunn“ durch die neuen Wohnbauflächen nach Süden verläuft, die

Fläche 8) über Waldwege im Stadtgebiet. Eine Erschließung ist für diese Fläche nicht erforderlich, es reicht eine Zuwegung.

4.4 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich der Änderungen 1) - 3) wird derzeit überwiegend extensiv als Mähwiese genutzt und verfügt nur über wenige baulichen Anlagen. Eine Ausnahme bildet ein Nebengebäude und eine dazugehörige Holzlagerstätte mit entsprechenden Vorrichtungen. Im Osten verläuft entlang der angrenzenden Bebauung eine Zuwegung, diese ist im Anfangsbereich asphaltiert und im weiteren Verlauf geschottert. Entlang der angrenzenden Ortsstraße befindet sich auf der Hangseite ein Entwässerungsgraben.

Die Beschreibung aktuellen Nutzungen der Bereiche der Änderungen 4) - 8) erfolgt im Umweltbericht

4.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung zum Teil im Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Spessart und der kartierten Biotopfläche Nr. 6123-1019-001. Bei der Fläche handelt es sich um eine Extensivwiese an einem flachen nordexponierten Hang. Es sind vereinzelte kleinkronige Bäume vorzufinden. Eine detaillierte Beschreibung erfolgt im Umweltbericht des Büros Maier Landplan.

5. Beschreibung der Planung

- 1) Änderung der Darstellung von einem Sondergebiet "Hallengelände" zu einem Wohngebiet:

Die Fläche war bisher dafür vorgesehen, um Holzhallen oder Unterstellhallen für landwirtschaftliche Geräte unterzubringen. In Bergrothenfels gibt es noch etliche Nebenerwerbslandwirte und Besitzer von Waldgrundstücken, die solche Flächen benötigen. Da jedoch im aktuellen FNP relativ viele dieser Flächen vorgesehen sind, bestehen ausreichend Alternativen, um das angestrebte Planungsziel andernorts realisieren zu können. Die Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen wird als wichtiger erachtet. Ohne die Fläche würde kein sinnvoller Zuschnitt der Wohnbaufläche (nur einseitige Bebauung der neuen Straße) entstehen.

- 2) Änderung der Darstellung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem Wohngebiet:

Die Fläche wurde so angelegt, dass eine neue Erschließung vom Hafenlohrer Weg aus möglich ist und eine Bebauung beidseits der Straße erfolgen kann. Ursprünglich war geplant, die Fläche nur parallel zum Hafenlohrer Weg darzustellen. Aufgrund der

Topographie ist ein langer Anstieg erforderlich, um den Höhenunterschied zu überwinden, der durch das Biotop 6123-1019-001 führen muss, da der Weg östlich der vorhandenen Bebauung zu steil ist. Nur eine Straße alleine wäre aber unwirtschaftlich gewesen und hätte eine lange und teure viertelkreisförmige Straße ohne Bebauung erforderlich gemacht. Daher wurde die Fläche beidseits der Straße mit in die Darstellung übernommen.

- 3) Änderung der Darstellung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einer Fläche für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die Tiefbauplanung für den Bebauungsplan hat ergeben, dass der Oberflächenwasserkanal, der vom Hafenlohrer Weg in den Stelzengraben abschlägt, nicht leistungsfähig genug ist, das Oberflächenwasser aufzunehmen, bzw. der Graben selbst auch nicht überlastet werden soll. Daher wurde ein Drosselbauwerk erforderlich. Dieses ist flächenmäßig relevant, sodass es im FNP dargestellt wird, um die Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung zu schaffen.

Änderungen 4) - 8)

Die Änderungen werden im Umweltbericht des Büros Maier Landplan, Kreuzwertheim für den FNP und den BBP ausführlich erläutert. Es wird daher an dieser Stelle auf eine Erläuterung verzichtet, da es sich um konkrete Maßnahmen handelt. Der FNP schafft nur das Recht der Durchführung der Maßnahmen.

6. Auswirkungen auf öffentliche Belange

6.1 Natur und Umwelt

Sämtliche Belange des Naturschutzes und die Auswirkungen auf Schutzgüter sind in der entsprechenden Umweltprüfung mit Umweltbericht des Büros Maier Landplan dargestellt.

Wie oben beschrieben, greift die Darstellung in das Biotop 6123-1019-001 ein und überschreitet die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Spessart.

Daher sind für das Biotop Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und es wurde ein Verfahren für die Änderung der Grenze des LSG angestoßen. Das Verfahren wurde mit Beschluss des Kreistages des Landkreises Main Spessart abgeschlossen und am 10.11.2022 im Amtsblatt des Kreistages bekannt gemacht. Seit dem 11.11.2022 ist die Änderung der Grenze des LSG damit rechtskräftig.

Rothenfels, den 2020-09-25

Rothenfels, den 2020-09-25

für die Stadt Rothenfels

.....

.....

Michael Gram, 1. Bürgermeister

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner