

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„WESTLICH DES SCHLANGENBRUNN“

STADT ROTHENFELS
ORT BERGROTHENFELS
LANDKREIS MAIN-SPESSART



BESCHLUSSVORSCHLÄGE

FÖRMLICHE BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG
(gem. § 4 Abs. 2 BauGB),

FÖRMLICHE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Stand: 17.07.2023 | Zeichnerischer Teil: xxx | Bearbeiter: FH



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 20.02.2023 insgesamt 30 Behörden und Stellen sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zählen hierzu auch die Nachbarkommunen. Bis einschließlich zum 22.03.2023 gingen die nachfolgend zusammengefassten Stellungnahmen ein.

Hinweis: Vereinzelt Stellungnahmen sind erst nachträglich eingegangen. Es werden alle eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben:

Nicht geäußert haben sich folgende Stellen:

- a) Bayerischer Rundfunk
- b) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- c) Deutsche Post AG
- d) Landesbund für Vogelschutz
- e) Gemeinde Neustadt am Main
- f) Stadt Marktheidenfeld, OT Zimmern
- g) Gemeinde Hafenlohr
- h) Zweckverband zur Wasserversorgung Marktheidenfelder Gruppe

2. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken, Anregungen und Hinweise:

- | | |
|---|--------------|
| a) LRA MSP, Immissionsschutz | (31.03.2023) |
| b) LRA MSP, Abfallrecht | (31.03.2023) |
| c) LRA MSP, Kreisbrandrat | (31.03.2023) |
| d) LRA MSP, Kommunalrecht | (31.03.2023) |
| e) LRA MSP, Gesundheitsamt | (07.03.2023) |
| f) Staatliches Bauamt Würzburg | (28.02.2023) |
| g) Amt für Digitalisierung, Breitband u.
Vermessung | (20.02.2023) |
| h) Kreisheimatpfleger Bereich Lohr | (21.02.2023) |
| i) Tennet TSO GmbH | (28.02.2023) |
| j) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
und Dienstleistungen der Bundeswehr | (21.02.2023) |

3. Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Bedenken, Anregungen und Hinweisen:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt Frau Bötsch Ringstraße 51 97753 Karlstadt Vom 07.03.2023	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
<p>Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Flurnummer 1043 (Ausgleichsfläche) in der Gemarkung ROTHENFELS liegt, und nicht in Bergrothenfels.</p>	<p>Der Hinweis wird eingearbeitet.</p>
<p>Im „Umweltbericht mit integrierter Grünordnung...“ ist auf Seite 54 von der Flurnummer 1403 die Rede (beim Luftbild). Ich nehme an, hier ist die Flurnummer 1043 gemeint.</p>	<p>Der Hinweis wird eingearbeitet.</p>
<p>Eine landwirtschaftliche Nutzung der entstehenden Magerwiesen auch in Zukunft sollte angestrebt werden, falls Interesse von Landwirten besteht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken Herr Stadler Zeller Str. 40 97082 Würzburg Vom 06.03.2023	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
<p>Gegen den o. a. Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen.</p>	
<p>Wir verweisen jedoch auf unsere begründeten Ausführungen und Empfehlungen zur Innenentwicklung bzw. (maßvolleren) Außenentwicklung in der Stellungnahme vom 17.05.2022 (Az: LD-A/A3 – G4612).</p>	<p>Die vorangegangene Stellungnahme wurde bereits abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung werden in die Endabwägung miteingestellt.</p>

<p>Bayernwerk Netz GmbH Herr Lang Dillberg 10 97828 Marktheidenfeld Vom 28.03.2023</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>Wir beziehen uns auf unsere Schreiben vom 13. Mai 2022 zum Projekt 2017-24 welches in vollem Umfang Gültigkeit besitzt und somit ein Teil dieser erneuten Stellungnahme ist.</p>	<p>Die vorangegangene Stellungnahme wurde bereits abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung werden in die Endabwägung miteingestellt.</p>
<p>Auf die Ausgleichsflächen mit den Flurnummern 1043, 2495 und 2602 sind wir bereits eingegangen, daher haben wir hier nicht nochmals Stellung genommen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die ausgewiesene Ausgleichsfläche mit der Flurnummer 2609 wird von einer 110kV Hochspannungsdoppelleitung (U15.0-38) und einer 20kV Mittelspannungsfreileitung durchkreuzt. Hier sind Landespflegerische Maßnahmenvorgesehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde an das beauftragte Umweltplanungsbüro (MaierLandplan) weitergeleitet.</p>

<p>In den Schutzzonenbereichen bestehende Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind zu beachten und uns Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art und rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Parallel dazu Veränderungen an der Geländeoberfläche jeglicher Art.</p>	
<p>Auf der ausgewiesene Ausgleichsfläche mit der Flurnummer 2602 befinden sich derzeit keine Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. In einer Entfernung von 100mtr. verläuft die 20kV Mittelspannungsfreileitung Marktheidenfeld - Lohr. Dieser Abstand ist außerhalb des erforderlichen Schutzzonenbereiches von 10mtr. beidseits der Leitungsachse.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Auf der ausgewiesene Ausgleichsfläche mit der Flurnummer 1189/ 2 (Gemarkung Rothenfels) befinden sich derzeit keine Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Auslegung vom 11. Januar 2023 bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

BUND Naturschutz Kreisgruppe Main-Spessart
Herr Scheiner
Südring 2
97828 Marktheidenfeld
Vom 22.03.2023



Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom Mai 2022.	Die vorangegangene Stellungnahme wurde bereits abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung werden in die Endabwägung miteingestellt.

Deutsche Telekom Technik GmbH Herr Sachs Schürerstr. 9a 97080 Würzburg Vom 16.03.2023	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Mit Schreiben vom 12.05.2022 haben wir bereits zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Westlich des Schlangenbrunn“ Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die vorangegangene Stellungnahme wurde bereits abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung werden in die Endabwägung miteingestellt.

Landratsamt Main-Spessart (gesammelte Stellungnahme) Frau Wittmann Marktplatz 9 97753 Karlstadt Vom 24.05.2023	
Sachgebiet Bauleitplanung	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
1. Geltungsbereich und Baugrenze: Der Geltungsbereich hat sich unterhalb der FINrn. 1947/1 und 1974 geändert. Laut Begründung wurde	Die entsprechenden Ausführungen in der Begründung wurden noch einmal konkretisiert. Im Bereich des Übergangs zu den bestehenden Grundstücken „Zum Schlangenbrunn“ Hausnr. 41 und

hier bewusst auf die rückwärtige Baugrenze verzichtet. Es sollte geprüft werden, ob eine sinnvolle und den Festsetzungen entsprechende Bebauung des verbleibenden Grundstücks unterhalb von FINr. 1974 noch möglich ist bzw. ob anderenfalls der Geltungsbereich inkl. der Baugrenzenfestsetzung nicht doch in Verlängerung der beiden geplanten Grundstücke unterhalb der FINrn. 1975/1 und 1975 (vgl. Abb. 1) erweitert werden sollte.



Abbildung 1

43 wird bewusst keine rückwärtige Baugrenze festgesetzt, um hier später eine sinnvolle und durchgehende bauliche Nutzung zu ermöglichen.

Da die neuen Baugrundstücksflächen in diesem Bereich laut Vereinbarung den Grundstückseigentümern der genannten hinterliegenden Grundstücke veräußert werden, ist davon auszugehen, dass hier in Zukunft durch Verschmelzungen neue Grundstückszuschnitte gebildet werden.

Eine Abstimmung mit den Grundstückseigentümern ist erfolgt. Eine Einbeziehung der bereits bestehenden Grundstücksflächen wird nicht gewünscht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht geändert.

2. Ausnahmen:

Art und Umfang der Ausnahmen müssen im Bebauungsplan ausdrücklich und ausreichend konkret bestimmt werden. Die Bestimmung bezieht sich auf die in § 16 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Bestimmungsfaktoren des Maßes baulicher Nutzung.

Für die Bestimmtheit des Umfangs sehen wir es bei der Ausnahme zur Wandhöhe IV A 2.2 und zur Höheneinstellung IV A 2.4 als erforderlich zumindest ein Höchstmaß der Überschreitung festzulegen

Die Festsetzungen wurden dahingehend konkretisiert, dass jeweils eine Überschreitung von bis zu + 0,5 m ausnahmsweise zulässig ist.



<p>(ähnlich zur Ausnahme der Geländeänderungen unter IV B 3.1)</p>	
<p>3. Wandhöhe (Unterer Bezugspunkt):</p> <p>Die unteren Bezugspunkte unter IV A 2.2 und 2.4 (vgl. auch Begründung S. 26 f.) „der Geländeanstoß an der höchstgelegenen Gebäudecke [...] nach den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen“ i. V. m. „über dem (nach der Erstellung der Erschließungsanlagen) vorhandenen Gelände“ bzw. „über der Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße“ sind zu unbestimmt.</p> <p>§ 18 Abs. 1 BauNVO verpflichtet bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Ist beabsichtigt, die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, sind die hierfür erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtung ist die Festsetzung fehlerhaft und unwirksam. Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind bestimmte Anforderungen an die Bezugspunkte zu stellen, die allgemein wie folgt beschrieben werden können: Sie müssen bestimmt oder bestimmbar sein. Dazu gehört, dass die Bezugspunkte feste Bezugspunkte sind. Veränderungen, die die Geeignetheit der Bezugspunkte beeinträchtigen, dürfen nicht zu erwarten sein.</p> <p>Eine Verkehrsfläche kann nach dem OVG Münster Urt. v. 15. 2. 2012 – 10 D 46/10.NE, nicht Bezug genommen werden, wenn sie im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder fertiggestellt sind noch der</p>	<p>Um die städtebauliche Ordnung zu sichern und um einen belastbaren Bezugspunkt für die Höheneinstellung der Gebäude zu schaffen, wird die Erschließungsstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche) gemäß Vorplanung (Büro BRS) in der Planzeichnung festgesetzt. Die Oberkante der fertig Ausgebauten Erschließungsstraße ist entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Höhenkoten (OK Erschließungsstraße) einzustellen. Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen werden in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt.</p> <p>Der Bezug der Wandhöhe auf das fertige Gelände ist bereits bestimmt genug, da das vorhandene Gelände vermessen und die zulässigen Geländeänderungen klar definiert wurden. Das vorhandene und das fertige Gelände sind in den Bauvorlagen darzustellen. Um eine exponierte Stellung einzelner Baukörper zu vermeiden, wurden bereits weiterführende Festsetzungen zu deren Höheneinstellung getroffen. Die max. zulässige Wandhöhe bezieht sich auf das fertige Gelände, nach den zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen, da das fertige und nicht das vorhandene Gelände für die spätere Ansichtskante und damit die räumliche Wirkung der Bebauung ausschlaggebend ist.</p>

<p>Bebauungsplan die Höhenlage dieser Verkehrsfläche festsetzt oder die Ausbauplanung noch nicht abgeschlossen ist. (vgl. EZBK/Söfker, 147. EL August 2022, BauNVO § 18 Rn. 3-3a)</p> <p>Es ist ein bestimmter unterer Bezugspunkt erforderlich. Wir empfehlen einen oder mehrere Punkte innerhalb des Plangebiets nach N.N. festzusetzen.</p>	
<p>4. Sonstiges:</p> <p>4.1. Auf S. 29 Dachflächen kann bezüglich der Farbe „(auch anthrazitfarbenes)“ entsprechend der Ausführungen in der Planurkunde ergänzt werden.</p>	<p>Die Ausführung wurde ergänzt.</p>
<p>4.2. Ebenfalls auf S. 29 ist ein Tippfehler. Hier steht „Begründung“ statt „Begrünung“.</p>	<p>Der Tippfehler wurde korrigiert.</p>
<p>4.3. Auf S. 35 der Begründung ist bei der zweiten Nennung des WA(b)2 bezüglich der Einzelhäuser und Doppelhäuser ggf. das WA(b)1 gemeint. Dies kann geprüft werden.</p>	<p>Die Nennung wurde berichtigt.</p>
<p>4.4. Der Begriff „handwerkliche Qualität“ auf S. 31 und unter IV B 2.6 ist unbestimmt und sollte (ggf. beispielhaft) definiert werden.</p>	<p>Eine beispielhafte Definition ist erfolgt.</p>
<p>Die Einarbeitung der genannten Punkte ist bis auf eine etwaige Geltungsbereichsänderung ohne erneute Auslegung möglich.</p>	<p>Aufgrund mehrerer kleiner Anpassungen der Planung wird eine erneute förmliche Beteiligungsrunde (§§ 3 Abs. 2 & 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Unter Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird festgelegt, dass Stellungnahmen in diesem Rahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der</p>



	<p>Planung abgegeben werden können. Es werden nur die von den Änderungen und/oder Ergänzungen betroffenen Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird angemessen verkürzt.</p>
<p>Sachgebiet Städtebau</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>Zur Begründung:</p> <p>1. zu 2.3 Begründung Bedarfsnachweis: Der Bedarf für die das neue Gebiet, wird mit dem notwendigen Auflockerungsbedarf für die alternde Bevölkerung begründet. In diesem Zuge wäre zu überlegen, ob kleinere Grundstücke mit kleinen Wohneinheiten für die älteren Menschen sich in der Planung hätten widerspiegeln sollen, so dass alle Generationen in dem neuen Gebiet ein Angebot finden. Das Tiny House spiegelt diesen Bedarf nicht wieder. Im Zuge der Erläuterung wird auf der Seite 15 erwähnt, dass ein größerer Bauplatz für ein Mehrfamilienwohnhaus oder Reihenhaus vorgesehen ist. Dieser Bauplatz ist zu konkretisieren.</p>	<p>Auf den Sachverhalt wird in der Begründung bereits eingegangen.</p> <p>Durch das erzielte Grundstücksangebot werden seniorengerechte Wohnformen grundsätzlich ermöglicht. Von einer Forcierung derartiger Angebote aus eigener Initiative heraus sieht die Stadt Rothenfels aufgrund der ablegenden Lage des Plangebiets am Ortsrand aber bewusst ab. Ein Seniorenwohnprojekt wäre eher im Rahmen der Innenentwicklung denkbar, mit einer gut integrierten Lage und kurzen Wegen zu den örtlichen Versorgungseinrichtungen und Treffpunkten. Das neue Baugebiet ist vermutlich vor allem für junge Familien in der Eigentumbildungsphase attraktiv, welche auch die größte Nachfragegruppe am Bauplatzmarkt darstellen.</p>
<p>2. zu 4.2 Begründung Städtebauliche Konzeption: Der „Hinweis“ (Schreibfehler) zu den Hausformen kann ersatzlos gestrichen werden. Es gibt keine Beschränkung für die Anzahl der Nutzungseinheiten in der Planung.</p>	<p>Der Hinweis wird gestrichen.</p>



<p>Zum Punkt Baugebietsteilfläche WA(b)1 eine „Heterogenität kann ein wenig Spiel in das Erscheinungsbild bringen“ ist festzuhalten, es handelt sich um eine Abrundung am Ortsrand. Die Aufgabe eines Bebauungsplans ist es die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke in der Gemeinde rahmensetzend vorzugeben. Er dient der Schaffung einer geordneten, sozialgerechten und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden.</p>	<p>Die getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden als angemessen erachtet, um die städtebauliche Ordnung zu sichern.</p>
<p>Aus diesem Grund sollte durch die Vorplanung festgelegt werden, auf welchen Grundstücken die Bauwerber ein Doppel- oder Einzelhaus bauen kann. Es kann nicht der Erstbauer festlegen, welche Art von Haus sein Nachbar zu bauen hat. Dieses Vorgehen kann zu unvermeidlichen Spannungen führen. Bezüglich der freien Wahl der</p>	<p>Es wird klarstellend festgesetzt, dass für Doppelhäuser und Hausgruppen die zusätzliche Anforderung gilt, dass diese nur dann zulässig sind, wenn sich das Grundstück zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung ungeteilt im Besitz eines Eigentümers befindet. Grenzbebauungen ohne Zustimmung des angrenzenden Nachbarn (zur Errichtung von Doppelhaushälften oder Einzelgebäuden einer Hausgruppe) sind unzulässig.</p>
<p>Geschossigkeit, der zwei unterschiedlichen Haustypen und der möglichen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen könnte aus städtebaulicher Sicht ein unruhiges Bild entstehen. Eine klare Zuordnung und Homogenität wäre für das Ortsbild bzw. eine Ortsabrundung anzustreben.</p>	<p>Die getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden als angemessen erachtet, um die städtebauliche Ordnung zu sichern. Die Stadt Rothenfels gibt einen klaren Rahmen vor, möchte diesen aber nicht zu eng setzen, um den Bauherren auch eine gewissen Gestaltungsspielraum offen zu lassen. Ein zu enges Festsetzungskorsett ist nicht erwünscht.</p>
<p>3. zu 5.2.3 Begründung Geschossigkeit: Eingeschossige Bungalows sind klar auszuschließen, der Begriff „nicht erwünscht“ kann ggf. einen Spielraum eröffnen.</p>	<p>Von der Baugebietsteilfläche WA(b) 3 abgesehen werden flächendeckend mindestens zwei (bis max. drei) Vollgeschosse festgesetzt. Eingeschossige Bungalows sind hier ausgeschlossen.</p>
<p>4. zu 5.3.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen: Die</p>	<p>Auch hier ist ein zu enges Festsetzungskorsett nicht erwünscht. Es ist zudem</p>



<p>Baugrenze zur Straßenbezugslinie beträgt lediglich 2,00 m. Würden alle Eigentümer dieses Maß umsetzen, entsteht eine Straßenschlucht. Diese Möglichkeit sollte Durch einen Mindestabstand der Baugrenze von 3,00m vermieden werden. Idealerweise sollte südlich der Erschließungsstraße die Baugrenze auf 5,00m zur Straßenbezugslinie geplant werden. Die idealisierte Planung zeigt ein abrundendes homogenes Bild als Ortsrandabschluss. Um dieses Bild zu erzielen, wäre eine Baulinie zielführend. Die Festlegung der Garagenseite pro Grundstück wäre ebenfalls ein gutes Mittel, um ein homogenes Gesamtbild und eine städtebauliche Grundordnung zu erzielen.</p>	<p>nicht davon auszugehen, dass alle Bauherren bis auf den Mindestabstand an die Straßenverkehrsflächen heranbauen.</p>
<p>Zur Planurkunde: 1. Nutzungsschablone: WA(b)2 ist der Haustyp nicht definiert + fehlende Erläuterung Planzeichen (wäre hier eine Hausgruppe)</p>	<p>Für die Baugebietsteilfläche WA(b) 2 wird bewusst keine Einschränkung der Hausformen festgelegt. Hierdurch soll eine möglichst flexible Nutzung des Grundstücks ermöglicht werden. Aufgrund der städtebaulichen Lage am Abschluss des neuen Baugebiets und der größeren Grundstückstiefe ist hier grundsätzlich eine Hausgruppe denkbar. Ebenso könnte bspw. eine Wohnanlage als Einzelhaus errichtet werden. Die Stadt möchte später zusammen mit einem Bauträger ein passendes Konzept entwickeln.</p>
<p>WA(b)1 ist die Erschließungsrichtung nicht definiert</p>	<p>Der Vermerk zur Erschließungsrichtung wird ergänzt.</p>
<p>2. IV. Textliche Festsetzungen A. 2.2 Wandhöhe: im WA(b)2 kann von der Festsetzung der</p>	<p>Die ausnahmsweise zulässige Abweichung von der bergseitigen Wandhöhe in der Baugebietsteilfläche WA(b) 2 wurde genauer definiert.</p>



<p>bergseitigen Wandhöhe abgewichen werden.</p>	
<p>Im Bereich der festgesetzten Doppelhäuser ist eine eindeutige Definition der Wandhöhe notwendig, um ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild zu erzielen und mögliche Konflikte zwischen den Eigentümern zu vermeiden.</p>	<p>Es findet sich bereits eine Festsetzung zur baulichen Abstimmung aneinandergrenzender Doppelhäuser oder Häuser einer Hausgruppe im Bebauungsplan.</p> <p>Zudem ist nicht von einer Errichtung von Doppelhäusern durch verschiedene Bauherren auszugehen (siehe obenstehende Ausführungen). Es wird für einen Bauherren möglich sein ein ausreichend großes Baugrundstück zu erwerben, um dort ein Doppelhaus zu errichten und das Grundstück anschließend zu teilen. Die getroffenen Festsetzungen erscheinen in diesem Zusammenhang als angemessen.</p>
<p>Ebenso ist der Haustyp im Bereich der reinen Doppelhausgrundstücke im B-Plan festzulegen.</p>	<p>Wie den Festsetzungen des Bebauungsplans bereits zu entnehmen ist, gibt es keine reinen Doppelhausgrundstücke. Die Grundstücksteilung und Bebauung wird im Bebauungsplan nur als Hinweis dargestellt und ermöglicht der Stadt Rothenfels in der praktischen Umsetzung eine gewisse Flexibilität. Die Ausmarkung und Veräußerung der Doppelhausgrundstücke wird bedarfsorientiert umgesetzt. Es soll eine Befragung der möglichen Käufer auf der kommunalen Warteliste erfolgen, wer bereit wäre ein Doppelhaus zu errichten. Weiterführende Regelungen können seitens der Stadt Rothenfels bei Bedarf in den Grundstückskaufverträgen verankert werden.</p>
<p>3. IV. Textliche Festsetzungen A. 2.4 Höheneinstellung: Die Höheneinstellung steht im textlichen Widerspruch zur Wandhöhe.</p>	<p>Für die Höheneinstellung der Gebäude und die max. zulässigen Wandhöhen gibt es unterschiedliche Bezugspunkte. Das Bedeutet aber nicht, dass die Festsetzungen im Widerspruch stehen.</p>



<p>Darüber hinaus ist eine mögliche Abweichung der Höheneinstellung bei angemessener Begründung nicht zielführend. Die Festsetzung muss eindeutig und rechtsbestimmend formuliert sein. Ein Bebauungsplan muss eindeutig sein. Die maßgeblichen Wandhöhen sind durch die Vorplanung zu bestimmen. In der Begründung wird unter Punkt 5.2.4 ebenfalls dieser Spielraum für die Höheneinstellung verstärkt. Es sollte eine klare Definition getroffen werden. Für die Nebenanlagen sollte eine maximale Höhe festgelegt werden.</p>	<p>Die möglichen Ausnahmeregelungen wurden nun präzisiert bzw. ein klarer Spielraum aufgezeigt. Zudem besteht keinen Anspruch auf die Ausnahmeregelung. Die Sachlage bzw. die bauliche Erforderlichkeit ist im Einzelfall zu prüfen.</p>
<p>4. IV. Textliche Festsetzungen B. 2 Gestaltung der Gebäude: 2.1 Dachflächen: Die Beschreibung zu den Dachüberständen sollte in den B-Plan wieder aufgenommen werden.</p>	<p>Die Festsetzung zu den Dachüberständen wird nicht wieder aufgenommen.</p>
<p>5. IV. Textliche Festsetzungen B. 2 Gestaltung der Gebäude: 2.8 Quergiebel: eine maximale Wandhöhe sollte festgelegt werden, ansonsten könnte der Quergiebel den First überragen.</p>	<p>Der Festsetzung ist bereits zu entnehmen, dass der Quergiebel einen Abstand von mind. 1,0 m zum First einhalten muss.</p>
<p>6. IV. Textliche Festsetzungen B. 2 Gestaltung der Gebäude: 2.9 Vorbauten: Vorbauten sollten nicht nur gestalterisch vom Hauptkörper absetzen, sondern zwingend konstruktiv. Es wäre theoretisch eine Wandlänge im Erdgeschoss bis 16,00 m möglich. Die dörfliche Struktur wird beschrieben, die gewünschte Kleinteiligkeit würde dies untermauern.</p>	<p>Die Festsetzung wird dahingehend umformuliert, dass sich die Flachdachbauten konstruktiv durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 0,5m vom Hauptgebäude absetzen müssen.</p>
<p>7. IV. Textliche Festsetzungen B. 2 Gestaltung der Gebäude</p>	<p>Der Kommune steht es offen, im Rahmen der Bauleitplanung abweichende</p>



<p>Garagen: Vor Garagen ist der Stauraum im Sinne der Zu- und Abfahrten der Garagenstellordnung auf mind. 3,00 m festzulegen. Damit es keinen Widerspruch zur Garagenstellplatzverordnung darstellt</p>	<p>Regelungen zu treffen. Für die Einsichtigkeit der Verkehrsflächen werden 2,0 m im Einzelfall als ausreichend angesehen.</p>
<p>8. IV. Textliche Festsetzungen B. 2.3 Aneinandergrenzende Baukörper: Die Festsetzung ist zu unbestimmt, wenn ein Baukörper als Orientierung dient. Im Bezug auf die Dachneigung ist eine Einheitlichkeit verbindlich zu definieren.</p>	<p>Die getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden als angemessen erachtet, um die städtebauliche Ordnung zu sichern. Zu den Doppelhäusern wurde zudem obenstehend Stellung bezogen.</p>
<p>9. IV. Textliche Festsetzungen B. 3.1. Geländeänderungen: Von Geländeänderungen von + oder -1.50 m sollte abgesehen werden. Es könnten unregelmäßige Terrassierungen entstehen, die eine Höhendifferenz von über 3.00 m zur Folge hätten. Abgrabungen in Bereich von möglichen Lichtgräben mit einer Tiefe von bis zu 2,00 m wären gestattet. Ansonsten wären Abgrabungen auf eine Tiefe von 1,25 m zu beschränken.</p>	<p>Die allgemein zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen werden auf 1,25 m beschränkt. Ausnahmsweise können Abgrabungen und Aufschüttungen von bis zu 1,75 m zugelassen werden. Die bauliche Erforderlichkeit ist in diesem Fall im Bauantrag fachlich zu begründen. Ein Anspruch auf die Ausnahmeregelung besteht nicht.</p>
<p>10. IV. Textliche Festsetzungen B. 3.2. Einfriedungen: Die Länge von Einfriedungen (Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände sollte) bis zu einer Länge von 5,00 gestattet werden.</p>	<p>Eine Länge der Sichtschutzzäune von bis zu 5,00 m wird zugelassen.</p>
<p>11. V. Textliche Festsetzungen 8. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Die Empfehlung einer Sockelhöhe ist nicht nachvollziehbar. Keine Zugänge, bodentiefe Fenster werden mit einem Sockel von 25 cm im privaten Wohnhausbau errichtet und kann ersatzlos gestrichen werden.</p>	<p>Der textliche Hinweis wurde seitens des Wasserwirtschaftsamtes gefordert. Da es sich um keine rechtsverbindliche Festsetzung handelt, wird ein planerischer Konflikt nicht gesehen.</p>

Sachgebiet Wasserrecht/Bodenschutz	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
<p>Zur geplanten Aufstellung des o.g. Bebauungs- und Grünordnungsplans hatten wir bereits mit Schreiben vom 03.06.2022 Stellung genommen. Die dort getroffenen Ausführungen gelten auch weiterhin.</p>	<p>Die vorangegangene Stellungnahme wurde bereits abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung werden in die Endabwägung miteingestellt.</p>
<p>Ergänzend wird Folgendes angemerkt:</p> <p>Auch uns ist der „bestehende Regenwasserkanal“, in welchem das Niederschlagswasser aus dem o.g. Baugebiet nicht bekannt. Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem neuen Baugebiet ist aufzuzeigen, welches Gebiet bereits über den bestehenden Regenwasserkanal entwässert wird.</p>	<p>Laut Angaben des beauftragten Ingenieurbüros (BRS) weist der bestehende Oberflächenwasserkanal mit DN 700 und einem Minimalgefälle von 54‰ eine Leistungsfähigkeit von > 2,0 m³/s auf und ist somit ausreichend leistungsfähig um das Niederschlagswasser des Außengebietes und des geplanten Baugebietes abzuleiten.</p>
<p>Unter Nr. 9.1 des Teil B der Textlichen Festsetzungen wird Folgendes mitgeteilt: „... Es ist zu berücksichtigen, dass es für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers seitens der Stadt gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.“ Diese Formulierung ist nicht korrekt, da unsererseits bereits festgestellt und mitgeteilt wurde, dass die Stadt Rothenfels für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Stelzengraben eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragen muss. Wir bitten dies zu berichtigen</p>	<p>Der Hinweis wurde angepasst.</p>



Sachgebiet Naturschutz	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
<p>Eine abschließende Beurteilung durch die Untere Naturschutzbehörde kann aufgrund der vorgelegten Unterlagen leider nicht erfolgen. Die vorgelegten Unterlagen entsprechen hinsichtlich Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad nicht den naturschutzfachlichen und -rechtlichen Anforderungen. Die in der Stellungnahme vom 07.06.2022 und in anschließenden Abstimmungen sowie dem Ortstermin geforderten Änderungen, wurden nicht vollumfänglich durchgeführt. Es ist eine erneute Vorlage der Unterlagen nach Einarbeitung der erforderlichen Änderungen notwendig.</p>	<p>-Siehe Abwägungsvorschlag MaierLandplan-</p>

Regionaler Planungsverband Würzburg Frau Sitter Marktplatz 8 97753 Karlstadt Vom 17.03.2023	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
<p>Der Regionale Planungsverband Würzburg hat in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem genannten Bauleitplanentwurf mit Schreiben vom 24.05.2022 zum Vorentwurf Stellung genommen. Er kam zum Ergebnis, dass die Planung den regionalplanerischen Erfordernissen entspricht, wenn der Bedarfsnachweis</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

überarbeitet wird und eine bedarfsge-
rechte Ausweisung erfolgt. Zudem
wäre eine Anpassung der Planung an
eine flächensparende Bauweise und
an die Bedürfnisse weiterer Zielgrup-
pen wünschenswert.

Im nun vorliegenden Bauleitplanent-
wurf wurden die Unterlagen aus dem
Vorentwurf geändert: Die Angaben
zum Bedarf aus der Bevölkerungsent-
wicklung wurden überarbeitet und die
Innenentwicklungspotentiale (Nach-
verdichtung, Leerstände, Baulücken)
wesentlich ergänzt. In der Begründung
wurde außerdem das Kapitel zur städ-
tebaulichen Konzeption nochmals
nachgearbeitet. Angepasst wurde au-
ßerdem der Bebauungsplanentwurf:
Im Vorentwurf war der Fokus gelegt
auf Einzelhausbebauung (Doppelhäu-
ser waren jedoch möglich). Nun ist die
Planung ausdifferenzierter: so sollen –
auch lt. städtebaulicher Konzeption –
Doppelhäuser explizit ermöglicht wer-
den und in einem Baufenster auch
Reihenhäuser bzw. ein Mehrfamilien-
haus. Damit wurde der Forderung
nachgekommen, die Planung flä-
chensparender zu gestalten und über
die klassische Einzelhausbebauung
hinaus zusätzliche Nutzungstypologien
zu ermöglichen, um weitere Zielgrup-
pen zu erreichen.

Fazit: Aufgrund des überarbeiteten Be-
darfsnachweises, den Ergänzungen in
der Begründung und der o.a. Überar-
beitung des Bebauungsplan-Entwurfs
kann den vorgelegten Unterlagen in
der Gesamtbetrachtung zugestimmt
werden. Aus regionalplanerischer

<p>Sicht werden keine Einwendungen erhoben.</p>	
<p>Abschließend weisen wir darauf hin, dass im Kapitel 2.1 „Planungsvorgaben“ der Begründung dargelegt wird, dass der Regionalplan Würzburg zuletzt in der 12. Verordnung vom 13.12.2016 geändert wurde. Diese Angabe ist nun nicht mehr aktuell: Zuletzt wurde der Regionalplan Würzburg geändert mit der 13. bis 16. Verordnung vom 03.02.2023, welche am 24.02.2023 in Kraft getreten sind. Die aktuelle Lesefassung des Regionalplans Würzburg kann auf der Homepage der Regierung von Unterfranken - Seite der Region Würzburg eingesehen werden: Regionalplan Region Würzburg (2) - Regierung von Unterfranken (bayern.de</p>	<p>Die Begründung wurde angepasst.</p>

<p>Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde Frau Rock Peterplatz 9 97064 Würzburg Vom 17.03.2023</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem genannten Bauleitplanentwurf mit Schreiben vom 24.05.2022 zum Vorentwurf Stellung genommen. Wir kamen zum Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, wenn der Bedarfsnachweis überarbeitet wird und eine bedarfsgerechte</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ausweisung erfolgt. Zudem wäre eine Anpassung der Planung an eine flächensparende Bauweise und an die Bedürfnisse weiterer Zielgruppen wünschenswert. Im nun vorliegenden Bauleitplanentwurf wurden die Unterlagen aus dem Vorentwurf überarbeitet. Zur Bedarfsprüfung fand ein Abstimmungstermin statt, auf dessen Grundlage diese angepasst und fortgeschrieben wurde: Insbesondere wurden – wie gefordert – die Angaben zum Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung überarbeitet und die Innenentwicklungspotentiale (Nachverdichtung, Leerstände, Baulücken) wesentlich ergänzt. Der nun vorgelegte Bedarfsnachweis entspricht der Vorabstimmung und kann daher akzeptiert werden. In der Begründung wurde außerdem das Kapitel zur städtebaulichen Konzeption nochmals nachgearbeitet. Angepasst wurde außerdem der Bebauungsplanentwurf: Im Vorentwurf war der Fokus gelegt auf Einzelhausbebauung (Doppelhäuser waren jedoch möglich). Nun ist die Planung ausdifferenzierter: so sollen – auch lt. städtebaulicher Konzeption – Doppelhäuser explizit ermöglicht werden und in einem Baufenster auch Reihenhäuser bzw. ein Mehrfamilienhaus. Damit wurde der Forderung nachgekommen, die Planung flächensparender zu gestalten und über die klassische Einzelhausbebauung hinaus zusätzliche Nutzungstypologien zu ermöglichen, um weitere Zielgruppen zu erreichen.

Fazit: Aufgrund des überarbeiteten Bedarfsnachweises, den Ergänzungen in der Begründung und

<p>der o.a. Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs kann den vorgelegten Unterlagen in der Gesamtbetrachtung zugestimmt werden. Aus landesplanerischer Sicht werden keine Einwendungen erhoben. Die Stadt Rothenfels wird gebeten, die Innenentwicklung gleichzeitig weiter zu fokussieren sowie die Eigentümeransprache und damit die innerörtliche Aktivierung von Wohnraumpotentialen fortzusetzen.</p>	
<p>Abschließende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Kapitel 2.1 „Planungsvorgaben“ der Begründung wird dargelegt, dass der Regionalplan Würzburg zuletzt in der 12. Verordnung vom 13.12.2016 geändert wurde. Diese Angabe ist nun nicht mehr aktuell: Zuletzt wurde der Regionalplan Würzburg geändert mit der 13. bis 16. Verordnung vom 03.02.2023, welche am 24.02.2023 in Kraft getreten sind. Die aktuelle Lesefassung des Regionalplans Würzburg kann auf der Homepage der Regierung von Unterfranken - Seite der Region Würzburg eingesehen werden: Regionalplan Region Würzburg (2) - Regierung von Unterfranken (bayern.de) 	<p>Die Begründung wurde angepasst.</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden. Bitte lassen Sie uns nach Abschluss des Verfahrens die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>30 BayLplG) an die E-Mail-Adresse poststelle@reg-ufr.bayern.de zukommen.</p>	
---	--

<p>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Herr Drautz Cornelienstraße 1 63718 Aschaffenburg Vom 13.03.2023</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>Zu den o.g. Planungen haben wir mit Schreiben vom 19.05.2022 (Az. 3-4622-MSP181-13140/2022) bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme besitzt, soweit noch nicht berücksichtigt, nach wie vor Gültigkeit</p>	<p>Die vorangegangene Stellungnahme wurde bereits abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung werden in die Endabwägung miteingestellt.</p>
<p>Nachfolgende ergänzende Hinweise und Anmerkungen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen:</p> <p>1. Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete</p> <p>Das Außengebiet entwässert zusammen mit dem Drosselabfluss aus dem geplanten Baugebiet über den bestehenden Oberflächenwasserkanal DN 700 SB (L= 210 m) in den Stelzengraben. Beim Stelzengraben handelt es sich um eine ausgebaute Wildbachstrecke. Die Unterhaltslast obliegt dem Freistaates Bayern. Es besteht per Rechtsverordnung eine Anlagenehmigungspflicht nach § 36 WHG i.V.m Art 20 BayWG im 60 Meterbereich. Insbesondere dürfen die Unterhaltung und der Ausbau nicht erschwert werden. Der damalige Ausbau dient dem Hochwasserschutz</p>	<p>Laut Fachplaner (BRS) verringert sich der Zufluss zum Stelzengraben bis zu einem 10jährigen Niederschlagsereignis, da der Drosselabfluss mit $Q_{dr} = 11 \text{ l/s}$ des geplanten Regenrückhaltebeckens geringer ist, als der bisherige Abfluss ($Q_{ab} = 46 \text{ l/s}$) aus dem 1,5 ha großen Erschließungsgebiet.</p>

<p>(technische Anlage) und ist planfestgestellt. Aus der zukünftig erhöhten Einleitungsmenge an Niederschlagswasser dürfen sich keine Beeinträchtigungen hinsichtlich von Hochwasserschutzbelangen für Dritte ergeben („schadloser Abfluss“)</p>	
<p>2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz</p> <p>Das vom WWA erbetene Bodengutachten liegt nun dem Bebauungsplan bei. Bei der durchgeführten Bohrung wurde dichter Ton angetroffen. Hierbei wird der Durchlässigkeitsbeiwert auf ca. $1 \cdot 10^{-7}$ bis $2 \cdot 10^{-8}$ m/s geschätzt und liegt somit außerhalb des versickerungsfähigen Bereiches. Jedoch handelt es sich hierbei lediglich um einen anzunehmenden Bereich, der nicht durch Versickerungsversuche verifiziert wurde. Jedoch sehen wir hier aus fachlicher Sicht ebenfalls keine Notwendigkeit, einen gesonderten Versickerungsversuch nachzufordern. Demnach bleibt die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Stelzengraben als Alternative bestehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Neben der Konkretisierung der Entwässerung im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan ist zudem eine Vorbe-messung anhängig. Aus dieser Bemessung geht hervor, dass der Drosselabfluss des geplanten Regenrückhaltebeckens über einen bestehenden Regenwasserkanal dem Stelzengraben zugeführt werden soll. Zudem wird das anfallende Niederschlagswasser aus dem Außeneinzugsgebiet ebenfalls über den bestehenden</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



<p>Regenwasserkanal in Richtung Stelzengraben entwässert. Somit wird das geplante Regenrückhaltebecken nicht zusätzlich mit dem auftretenden Außeneinzugsgebietswasser beaufschlagt. Dies entspricht den wasserwirtschaftlichen Anforderungen.</p>	
<p>Bei der Benutzung des bestehenden Regenwasserkanals ist sicherzustellen, dass dieser ausreichend leistungsfähig ist, um das zusätzliche Niederschlagswasser aus dem Baugebiet und dem Außeneinzugsgebiet schadlos abführen zu können. Jedoch ist uns der angesprochene Regenwasserkanal nicht bekannt. Welche ggf. weiteren Gebiete über diesen Kanal entwässern kann aus fachlicher Sicht nicht beurteilt werden. In den Unterlagen der Vorbemessung wird auf Schäden an dem Regenwasserkanal hingewiesen. Die Schäden sind vor der Ableitung des Niederschlagswassers zwingend zu beseitigen.</p>	<p>Laut Fachplaner (BRS) weist der bestehende Oberflächenwasserkanal mit DN 700 und einem Minimalgefälle von 54‰ eine Leistungsfähigkeit von > 2,0 m³/s auf und ist somit ausreichend leistungsfähig, um das Niederschlagswasser des Außengebietes und des geplanten Baugebietes abzuleiten.</p>
<p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die vorgelegte Bemessung erst im notwendigen Wasserrechtsverfahren abschließend geprüft wird. Jedoch wurde in unserer vorherigen Stellungnahme der benutzte Vorfluter als abflussschwach deklariert. Inwiefern sich hieraus das Erfordernis ergibt, das Grundwasser für die maßgebliche qualitative Nachweisführung anzusetzen, ist noch nicht abschließend geklärt. Je nach Bewertung kann sich hieraus eine notwendige Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers vor Einleitung in den Stelzengraben ergeben.</p>	<p>Sollte das WWA den Stelzengraben als zu abflussschwach deklarieren, und folglich das Grundwasser als Einleitung vorgeben, muss laut Fachplaner (BRS) nach der Rückhaltung eine Behandlung des Niederschlagswassers erfolgen. Dies bedeutet, dass ein Sedimentationsschacht (z.B. Lamellenklärer) vor der Einleitung in den Stelzengraben erforderlich ist.</p>



<p>3. Altablagerungen, Bodenschutz</p> <p>Mit der Umsetzung der Vorgaben zu Bodenschutz und Altlasten im Plan besteht Einverständnis.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

4. Eingaben von Privatpersonen:

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.02.2023 bis einschließlich zum 22.03.2023 gingen keine Anregungen bzw. Anträge von Privatpersonen ein.