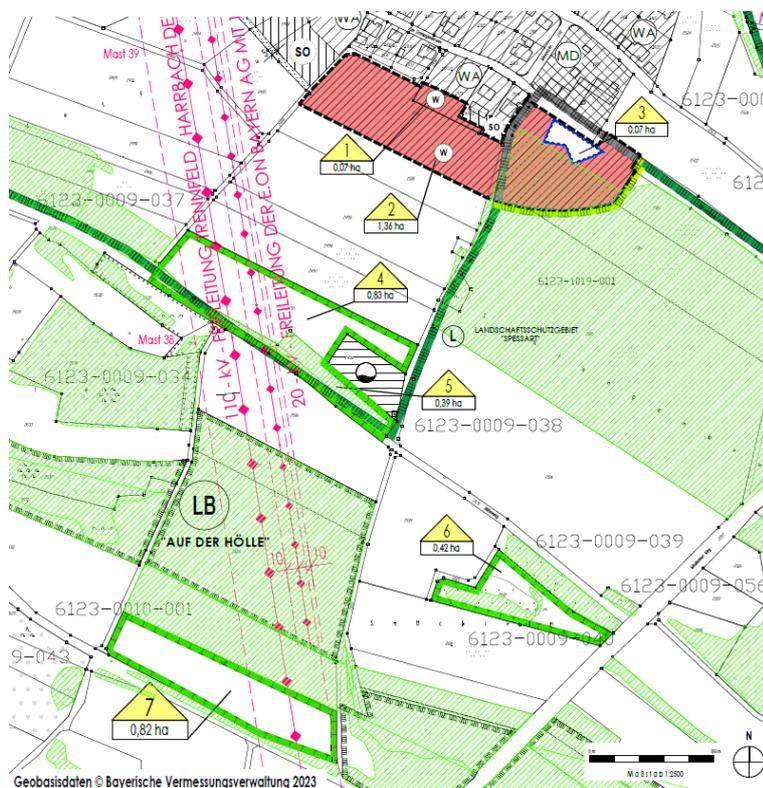


BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF

ZUR 6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

STADT ROTHENFELS LANDKREIS MAIN SPESSART

OT BERGROTHENFELS



Auszug Flächennutzungsplan, 6. Änderung

Stand: 2025-02-25

Zeichnerischer Teil: ENT_1N

Bearbeiter: B.M, Frederic Hattenbauer



Entwurf: Bernd Müller
Architekt und Stadtplaner
Hauptstraße 69 97851 Rothenfels

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	3
2.3	Bedarfsnachweis	5
2.3.1	Ermittlung des Wohnflächenbedarfs	5
2.3.2	Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale.....	8
2.3.3	Bedarfsbilanz und qualitative Betrachtung	10
2.	Alternativprüfung	11
3.	Aufstellungsverfahren.....	15
3.1	Planungsvorgaben.....	15
3.2	Rechtsgrundlagen	15
3.3	Verfahrensverlauf	17
4.	Rahmenbedingungen für die Änderung des Flächennutzungsplans	18
4.1	Lage im Gemeindegebiet.....	18
4.2	Größe der Flächen	19
4.3	Verkehrerschließung.....	19
4.4	Bebauung und Nutzung	20
4.5	Natur, Landschaft, Umwelt	20
5.	Beschreibung der Planung.....	20
6.	Auswirkungen auf öffentliche Belange	21
6.1	Natur und Umwelt	21

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Demographische Entwicklung - Entwicklung des Wohnraumangebotes

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).



Luftbild Bergrothenfels © BLDV

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.

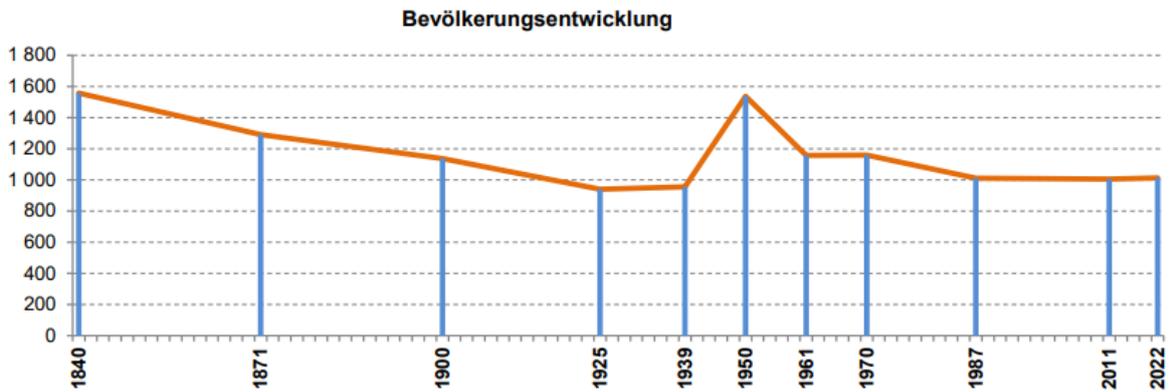


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Rothenfels („Statistik kommunal 2023“)

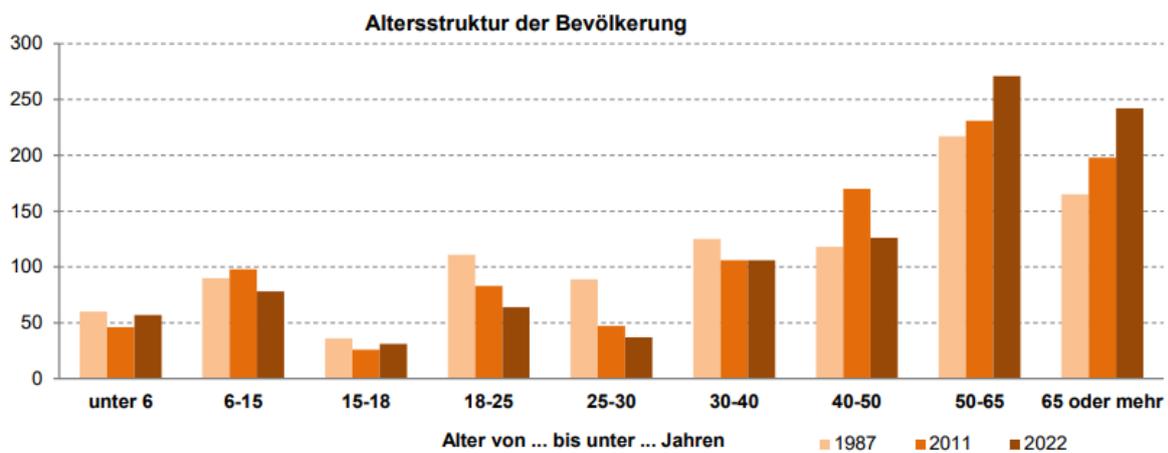


Abb. 2: Altersstruktur Stadt Rothenfels („Statistik kommunal 2023“)

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 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.

1.2 Bedarfsnachweis

Die Landesplanung trifft zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1).

Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

1.2.1 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Die Wohnbedarfsprognose stellt auf den Zeitraum der nächsten 10 Jahre ab und basiert auf den aktuellen Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Genesis-online-Datenbank) sowie hinzugezogenen (und im Folgenden genauer dargelegten) Annahmen.

Wachstumsbedarf:

Die Stadt Rothenfels wird im Prognosezeitraum etwa 30 Einwohner verlieren. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 1,79 EW je WE (Herleitung erfolgt im nach-folgenden Absatz) entspricht das einem negativen Wachstumsbedarf von etwa -17 WE.

Auflockerungsbedarf:

Ebenfalls zu berücksichtigen ist der sogenannte Auflockerungsbedarf, aus dem sich trotz einer stagnierenden oder negativen Bevölkerungsentwicklung dennoch ein Wohnflächenbedarf ergeben kann. Ursächlich ist in der Regel die verringerte Belegungsdichte der bestehenden (aber nicht am Wohnungsmarkt verfügbaren) Wohneinheiten im Rahmen einer zunehmenden Singularisierung der Haushalte, die oftmals mit einer demographisch alternden Bevölkerung gleichzusetzen ist. Die Belegungsdichte der einzelnen Wohneinheiten bzw. die Haushaltsgröße wird nur durch den zehnjährig stattfindenden, deutschlandweiten Zensus regelmäßig erhoben.

Da dieser aufgrund der Corona-Pandemie zuletzt verschoben wurde, liegen die letzten diesbezüglichen Daten aus dem Jahr 2011 vor. Behelfsmäßig wird anhand der fortlaufend verfügbaren Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik die Bezugsgröße der Einwohner (fortan: EW) je Wohneinheit (fortan: WE) für das Gemeindegebiet errechnet. Die Ergebnisse werden zur Überprüfung anschließend in Bezug zu den Daten des Zensus 2011 gesetzt.

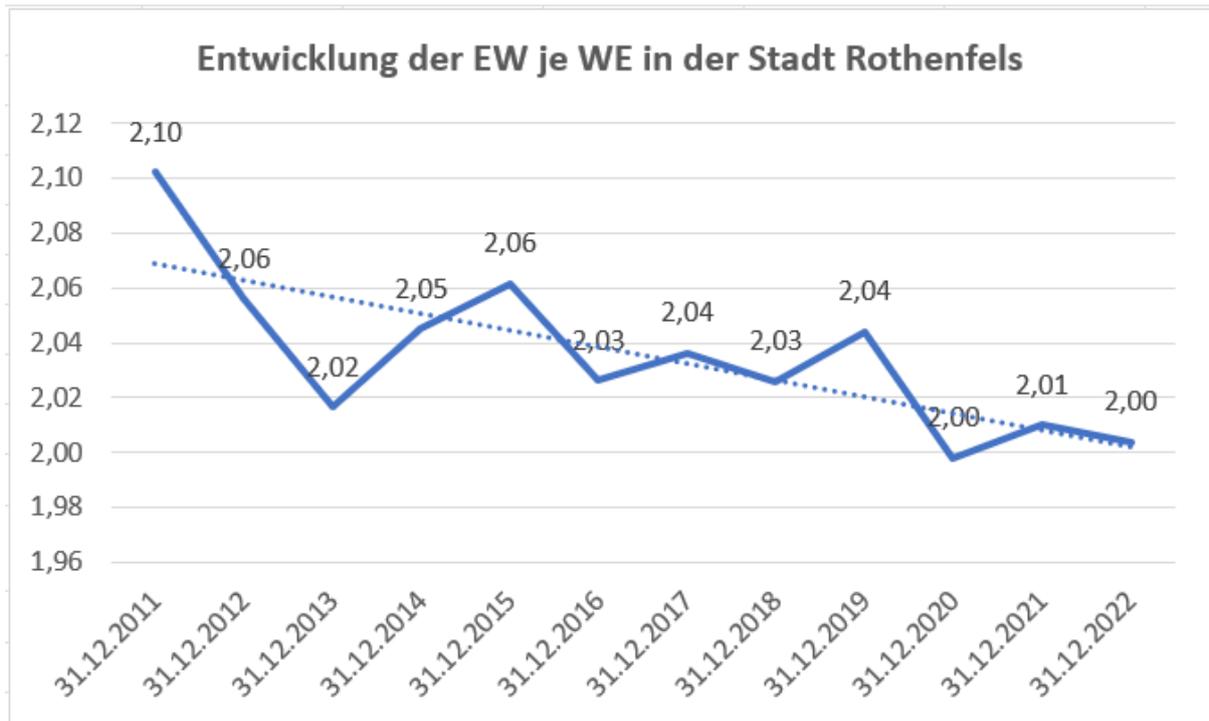


Abb. 4: Entwicklung der EW je WE in der Stadt Rothenfels

Wie aus Abbildung 4 hervorgeht, nahmen die EW je WE in der Stadt Rothenfels während der letzten zehn Jahre kontinuierlich ab. Hochgerechnet beträgt die Abnahme etwa 0,11 EW je WE, das entspricht etwa 5% während des gesamten Betrachtungszeitraumes oder 0,5% pro Jahr. Mangels verfügbarer Prognosedaten und unter Berücksichtigung der kleinräumigen demographischen Rahmenbedingungen, wird davon ausgegangen, dass es zu einer weiteren Abnahme der Belegungsdichte der Wohneinheiten kommen wird. Ausschlaggebend ist v. a. die stark ausgeprägte Altersgruppe der 50- bis 65-Jährigen in Rothenfels, welche in absehbarer Zeit ins Rentenalter eintreten wird (siehe Abb. 2). Um den sich in Zukunft verstärkenden Prozess der demographischen Alterung genauer darzustellen, wurde zusätzlich die Entwicklung und Prognose des Altenquotients der Stadt Rothenfels betrachtet. Der Altenquotient ist eine demographische Kenngröße, welche die nicht mehr erwerbstätigen Altersgruppen einer Bevölkerung mit den noch erwerbstätigen Altersgruppen in Relation setzt.

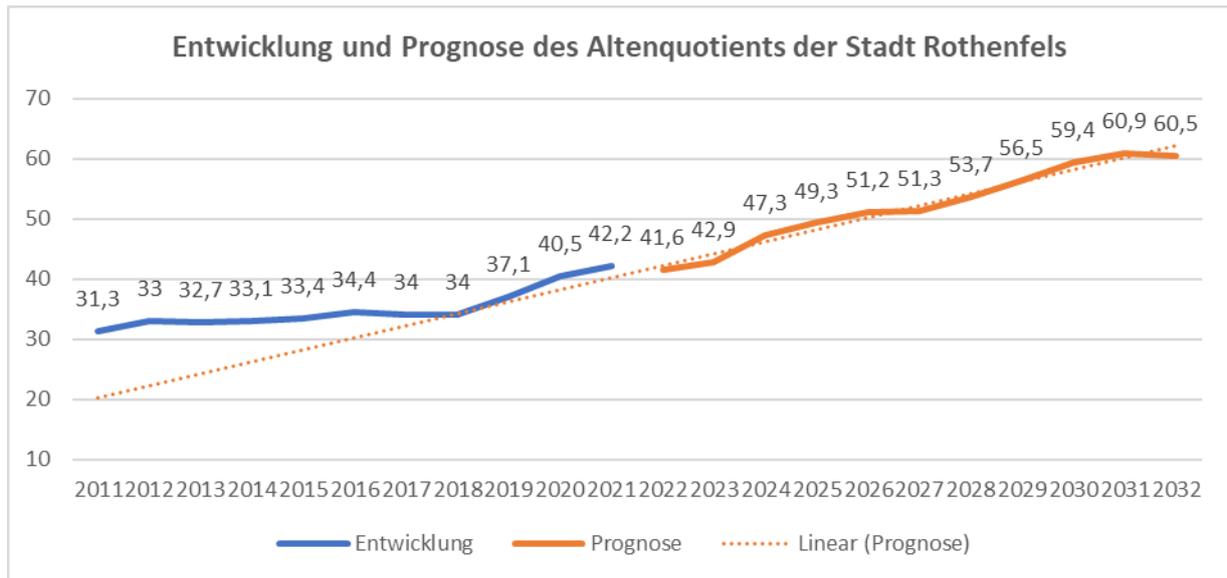


Abb. 5: Entwicklung und Prognose des Altenquotients der Stadt Rothenfels

Wie aus Abbildung 5 hervorgeht, nahm etwa um das Jahr 2018 herum eine Entwicklung ihren Lauf, die zu einem (fast linear) zunehmenden Altenquotient in der Stadt Rothenfels führte. Die Trendlinie wird sich laut Prognose fortsetzen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass sich die Abnahme der EW je WE in Zukunft verstärkt und diese hochgerechnet auf die nächsten zehn Jahre etwa -0,2 EW je WE beträgt.

Die berechnete Belegungsdichte beträgt heute 1,99 EW je WE und in 10 Jahren 1,79 EW je WE. Bezogen auf die 1.000 EW der Stadt Rothenfels ergibt sich daraus ein Auflockerungsbedarf von etwa 56 WE.

Hinweis: Es ist anzumerken, dass auch während der letzten zehn Jahre ein etwa halb so großer Auflockerungsbedarf vorhanden war, aber nur sehr partiell durch die Schaffung neuer Bauplätze gedeckt wurde. Es ist davon auszugehen, dass hier ein gewisser Überhang besteht und es in der Folge auch zu Wegzügen, insbesondere junger Familien, aus der Stadt kam.

Laut der Zensusdaten betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Rothenfels im Jahr 2011 2,35 Einwohner. Gemäß der Genesis-online-Datenbank ergibt sich für das entsprechende Jahr eine Relation von 2,10 EW je WE. Die Abweichung der beiden Bezugsgrößen beträgt damit 0,25 (0,25 = 10,64% von 2,35) und ist als geringfügig anzusehen. Neben möglichen statistischen Ungenauigkeiten bei der Hochrechnung der Ergebnisse der Befragungen im Rahmen des Zensus ist diese Diskrepanz auch auf den Anteil von 7,50% leerstehenden Wohnungen laut Zensus zurückzuführen, welche im Rahmen der Genesis-Daten nicht erfasst bzw. berücksichtigt werden. Die Behelfsgröße der EW je WE ist als annähernd exakt anzusehen (unerklärte Abweichung von nur 3,14% liegt im statistischen Rahmen).

Reservebedarf:

Ferner sind für etwa 1% des Einwohnerstandes Reserveflächen vorzuhalten, um auf die Bodenpreise regulierend zu wirken, Bauwilligen Alternativbauflächen anbieten zu können, unvorhersehbaren Entwicklungen vorzubeugen und für die Zeit nach dem Prognosezeitraum als Brücke zu dienen. Der berechnete Reservebedarf beträgt bezogen auf die 1.000 EW der Stadt Rothenfels und unter Berücksichtigung der zukünftigen Belegungsdichte von 1,79 EW je WE etwa 6 WE.

Bilanz Bedarfsseite:

-17 WE Wachstumsbedarf
+56 WE Auflockerungsbedarf
+6 WE Reservebedarf
→ 45 WE für 81 EW

Hinweis: Die Bilanz der Bedarfsseite bezieht sich auf die ermittelte zukünftige Belegungsdichte von 1,79 EW je WE.

1.2.2. Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Die Stadt Rothenfels ist in der Innenentwicklung gut aufgestellt und kann auf eine erfolgreiche Historie der Stadterneuerung zurückschauen. Um die Altstadt zu revitalisieren, wurden im Anschluss an die Errichtung der Ortsumfahrung mitsamt Hochwasserfreilegung gegen Ende der 1990er-Jahre zahlreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die wesentlich zur heutigen Attraktivität der historischen und unter Ensembleschutz stehenden Altstadt beigetragen haben. In diesem Rahmen entstanden entlang der neuen Ortsumgehung beispielsweise auch Quartiersparkplätze, Spielplätze, Grünanlagen und ein neuer Stadtplatz, welchen heute der städtische Maibaum ziert. Als flankierende Maßnahmen wurde auch die Burggasse und die Obere Gasse sowie die Verbindungen zwischen Hauptstraße und Oberer Gasse (Treppenanlagen) neugestaltet und eine Aufwertung des öffentlichen Raumes bewirkt. Nach einer mehrjährigen Pause, welche der Ort brauchte, um sich von den enormen finanziellen Anstrengungen zu erholen, wurde vergangenes Jahr der Platzbereich vor der Brauerei Bayer, der gleichzeitig den Zugang zur Burg Rothenfels darstellt, neugestaltet und der Aufstieg zur Burg mit einer Beleuchtung ausgestattet. Auch wurde in der Altstadt die Rathaussanierung abgeschlossen. In dem historischen Gebäude sind neben dem Ratssaal und einem Bürgermeisterbüro im Erdgeschoss Räumlichkeiten für Feiern und in den Obergeschossen Räume für Vereine. Das Gebäude stellt damit ein Herzstück des städtischen Lebens des Ortes dar.

Die Innenentwicklungsbemühungen der Stadt Rothenfels bündeln sich zwar verstärkt in der Altstadt des Hauptortes sind aber nicht allein auf diesen beschränkt. So entsteht gerade im Ortsteil Bergrothenfels durch den Umbau und die Erweiterung des ehemaligen Raiffeisenbankgebäudes eine neue Kindertagesstätte für 74 Kinder. Hierdurch kann die soziale Infrastruktur des Ortes bedarfsgerecht ausgebaut werden. Gleichzeitig wird hierdurch ein Leerstand im Innenort des Ortsteils einer neuen Nutzung zugeführt. Während die Stadt Rothenfels bereits seit längerem kontinuierlich an der Innenentwicklung arbeitet, erfolgten

Baugebietsausweisungen im Außenbereich nur sehr geringfügig. Das zuletzt ausgewiesene Baugebiet am Halleberg schaffte nur fünf Bauplätze, die binnen kürzester Zeit bebaut waren.

Im Folgenden sollen die vier typischen Innenentwicklungspotenziale der Baulücken, der Leerstände sowie der Nachverdichtungs- und Brachflächen bezogen auf das Stadtgebiet betrachtet und die für deren Aktivierung laufenden gemeindlichen Bemühungen dargelegt werden.

Baulücken:

In der Stadt Rothenfels gibt es derzeit etwa 20 erschlossene, aber bisher nicht bebaute Baugrundstücke, welche sich im privaten Streubesitz befinden. Um diese zu aktivieren, führt die Stadt regelmäßige Eigentümerbefragungen zur Verkaufs- oder Bebauungsbereitschaft durch, jedoch mit nur mäßigem Erfolg. Die vorhandenen Baulücken wurden auch in einem Baulückenkataster mit den wesentlichen Strukturdaten erfasst und für Bauwillige, Investoren, Makler u. ä. transparent gemacht. Zusätzlich gibt es eine kommunale Plattform für Baulücken und Leerstände, welche durch die Eigentümer zum Verkauf angeboten werden. Derzeit wird hier ein einziges Grundstück geführt.

Für die Prognoseberechnung wird angenommen, dass die vorhandenen Baulücken in vermehrter Ortsrandlage und unter Berücksichtigung der dörflichen Baustruktur mehrheitlich mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Je Baulücke wird eine WE (Hauptnutzung) mit je 3 EW je WE und 0,5 WE (Einliegerwohnungen) mit je 2 EW je WE veranschlagt. Es wird von der in Anbetracht der Erfahrungswerte optimistischen Annahme ausgegangen, dass innerhalb der nächsten 10 Jahre etwa 20% der Baulücken bebaut werden.

20 Baulücken * 1,0 WE * 3 EW je WE * 20% = 4 WE für 12 EW

20 Baulücken * 0,5 WE * 2 EW je WE * 20% = 2 WE für 4 EW

Leerstände:

Eine aktuelle Leerstandserhebung für die Stadt Rothenfels liegt nicht vor. Auf der erwähnten kommunalen Plattform für Baulücken und Leerstände wird derzeit keine Immobilie zum Kauf angeboten. Im Rahmen des Zensus 2011 wurde erfasst, dass 7,50% der Wohnungen in Rothenfels leerstehen. In diesem Rahmen ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnungen bzw. Wohneinheiten nicht mit ganzen Wohngebäuden gleichzusetzen sind. Steht im Altort beispielsweise ein größeres Gebäude leer, kann es sich schnell um mehrere leerstehende Wohneinheiten handeln, welche die Prozentzahl in die Höhe treiben. Da es seit dem Zensus eine sehr aktive Bauphase gab, aber nur wenige neue Bauplätze geschaffen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Leerstände in der Stadt zwischenzeitlich reduziert haben. Eine merkliche oder im Straßenbild wahrnehmbare Leerstandsproblematik ist nicht festzustellen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine sogenannte Fluktuationsreserve von etwa 3% Leerständen für den Wohnungsmarkt gesund und erforderlich ist. Hierdurch werden u. a. Umzüge und Veränderungen im Ortsgebiet ermöglicht. Die vorhandenen Leerstände können leider auch oft nur schwer aktiviert werden, da diese erfahrungsgemäß meist nicht ohne Grund

leerstehen. Oft sind starke bauliche Mängel oder aber schwierige Besitzstrukturen mit größeren Erbengemeinschaften vorzufinden. Für die Prognoseberechnung wird auf der sicheren Seite davon ausgegangen, dass im Prognosezeitraum 1% bestehender Wohnungsleerstand aktiviert werden kann und die Leerstände dann auf geringem Niveau (etwa 3%) konstant bleiben. Bezogen auf die 501 bestehenden Wohnungen entspricht die Wiedernutzung von 1% Leerstand unter Berücksichtigung der zukünftigen durchschnittlichen Belegungsdichte von 1,79 EW je WE etwa 5 WE für etwa 9 EW.

Brach- und Nachverdichtungsflächen:

In der örtlichen Siedlungsstruktur sind keine nennenswerten Nachverdichtungspotentiale in Form von geringfügig bebauten Grundstücken vorhanden. Im Falle von Nachverdichtungsflächen kommt ohnehin erschwerend hinzu, dass bspw. im Falle des typischen Bauens in der zweiten Reihe für die Grundstückseigentümer meist keine fremden Bauherren in Betracht kommen. Denkbar ist meist nur eine zusätzliche Bebauung durch enge Familienangehörige, zumindest insofern das nachzuverdichtende Grundstück noch von den Eigentümern bewohnt wird. Ebenso sind keine Brachflächen in der Stadt vorhanden, welche für den Wohnungsbau genutzt werden könnten. In der Prognoseberechnung können daher keine WE durch die Nachverdichtung bestehender Grundstücke oder die Neunutzung von Brachflächen berücksichtigt werden.

Bilanz Innenentwicklung:

6 WE für 16 EW	Baulücken
5 WE für 9 EW	Leerstände
xx WE für xx EW	Brach- und Nachverdichtungsflächen
→ <u>11 WE für 25 EW</u>	

1.2.3. Bedarfsbilanz und qualitative Betrachtung

Anhand der Prognoseberechnung lässt sich ein Bedarfsüberhang ermitteln, welcher voraussichtlich nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

Bilanz Bedarfsüberhang:

Bedarfsseite	45 WE für 81 EW
Innenentwicklung	11 WE für 25 EW

Es ergibt sich ein Bedarfsüberhang von Wohnungsraum für 56 EW.

Während sich die Stadt auch weiterhin nachhaltig um die Innenentwicklung bemühen möchte, kommt sie zu dem Schluss, dass auch bei erfolgreicher Fortführung der laufenden Innenentwicklungsmaßnahmen kurzfristig eine maßvolle Siedlungsarrondierung erforderlich ist, um den vorhandenen Bedarfsüberhang abzudecken und einer weiteren Abwanderung von v. a. jungen Bevölkerungsschichten vorzubeugen.

Hierfür werden die Flächen im Bereich des künftigen Baugebietes Westlich des Schlangenbrunn im Flächennutzungsplan dargestellt.

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.

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.

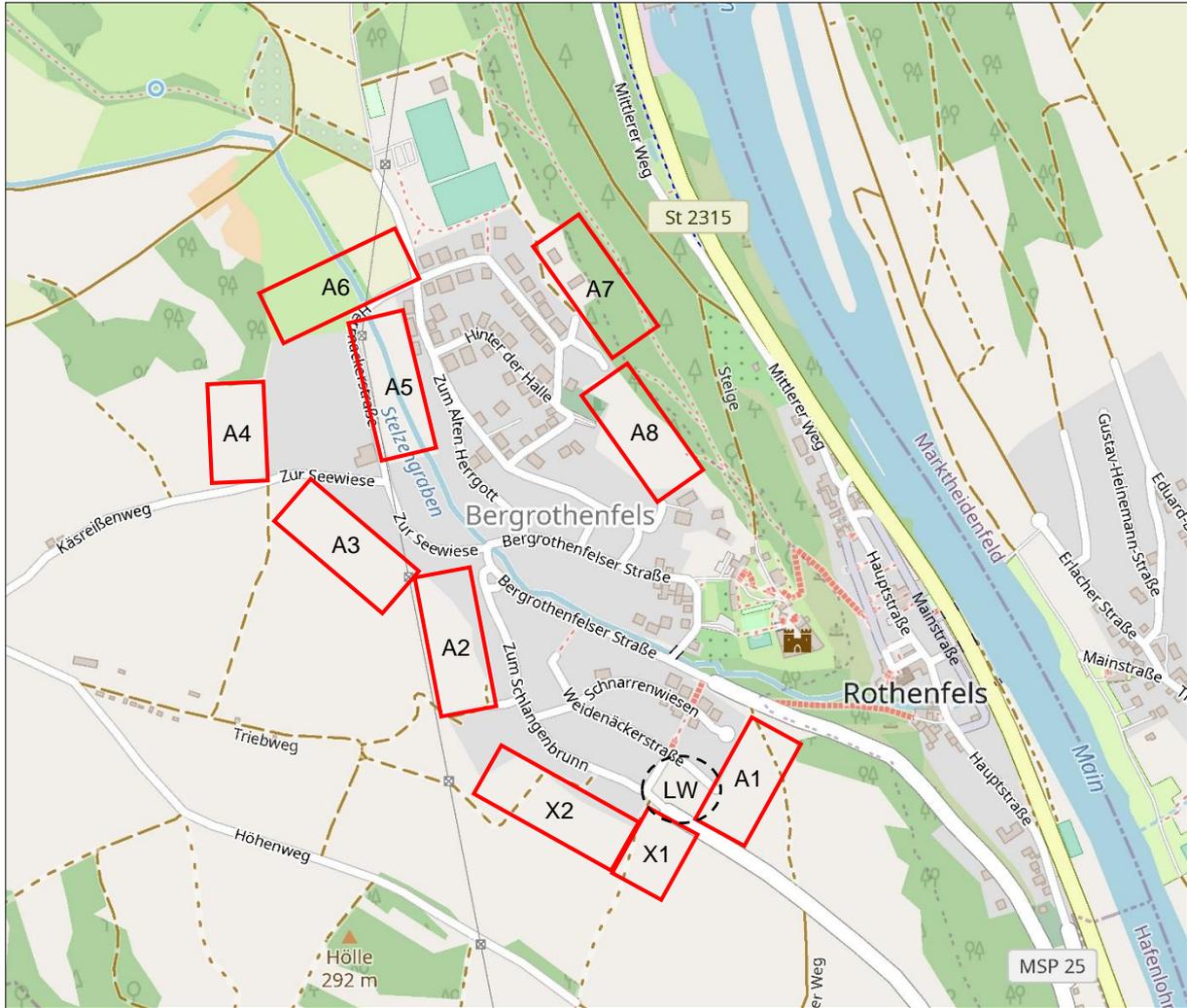


Abb. 8: Lageplan openstreetmap.org (nachbearbeitet)

<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 Siedlungsarrondierung 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.

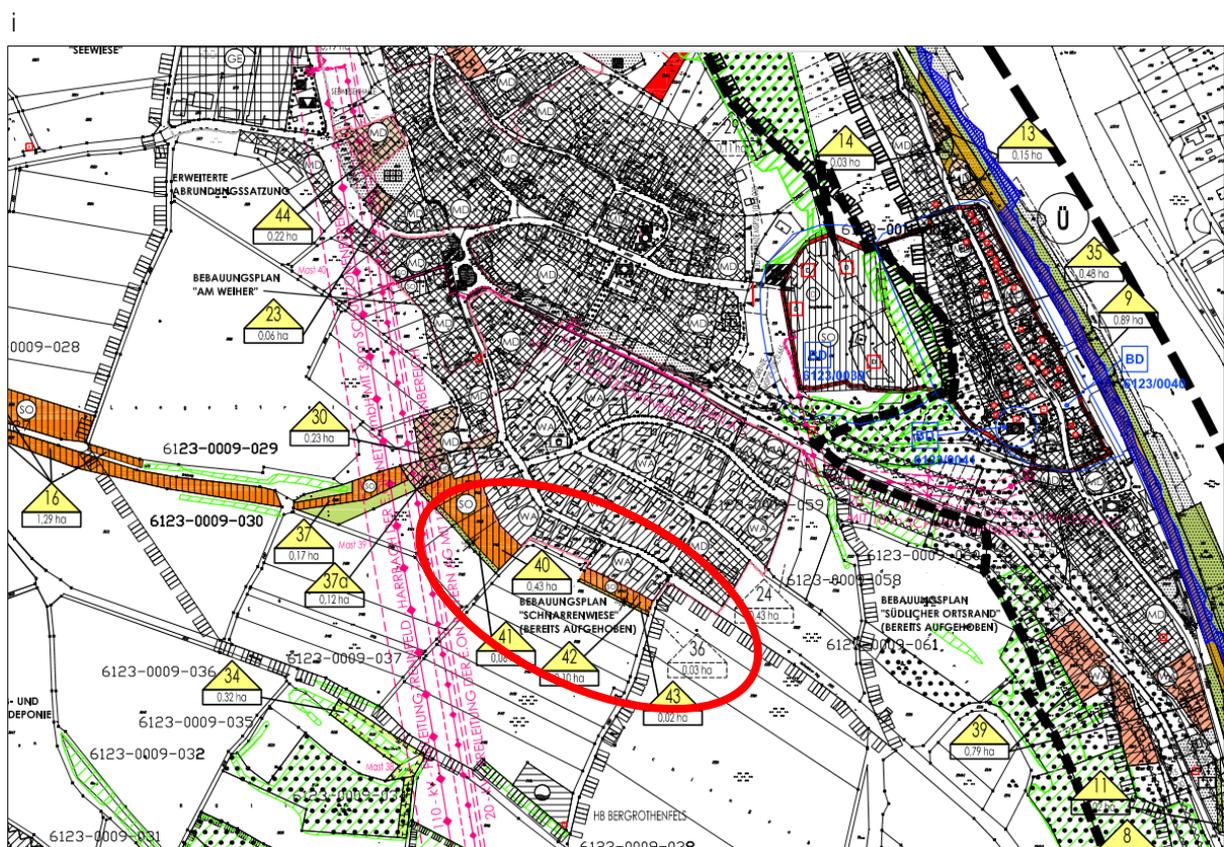


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (nachbearbeitet)

Im gültigen Flächennutzungsplan finden sich keine geeigneten Alternativflächen, auf denen es bereits Darstellung für Wohnbauflächen gibt. Unter Punkt 2 wurden mögliche Alternativen dargelegt. Außer dem Plangebiet gibt es für die Schaffung des benötigten Wohnraums keine geeigneten Flächen, die für diese Nutzung herangezogen werden können.

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 Vorhabenbereich 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.

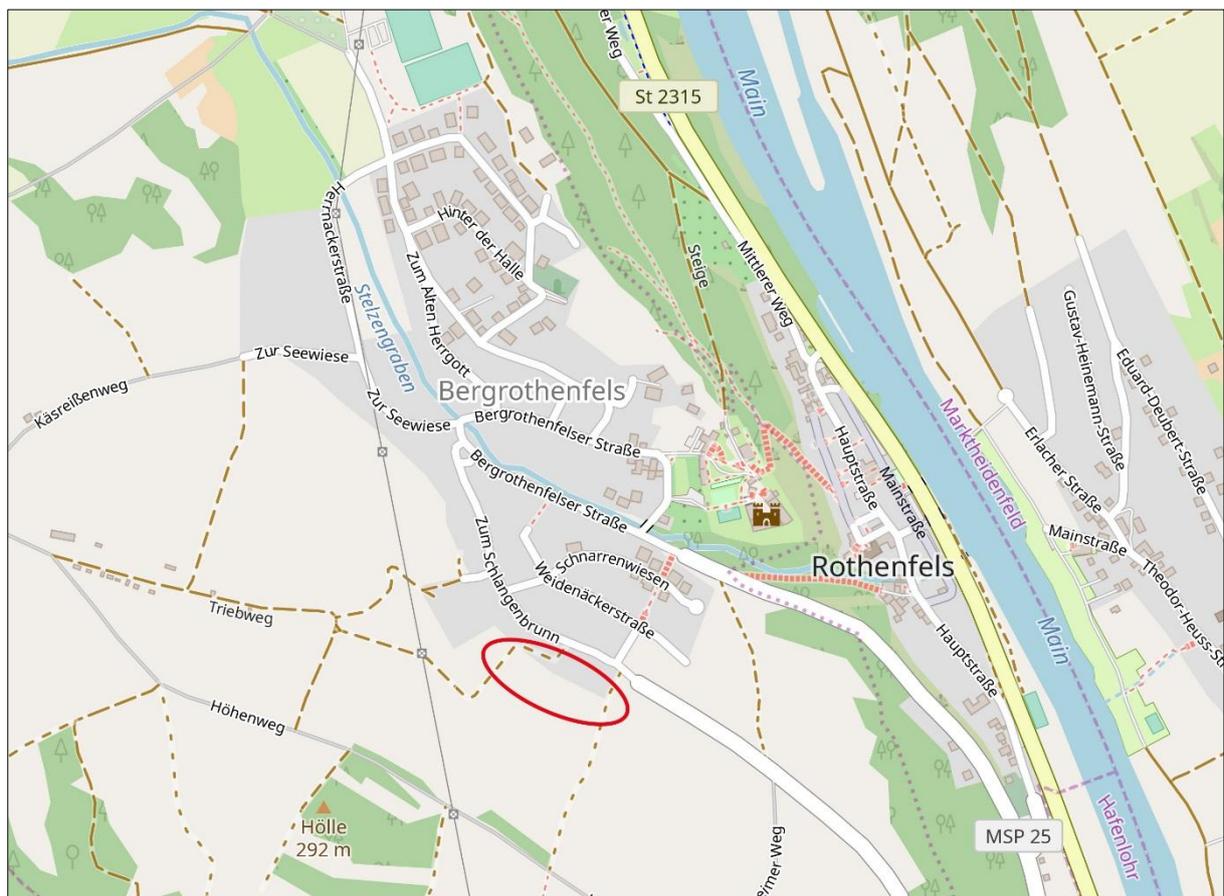


Abb. 1: Lageplan openstreetmap.org (nachbearbeitet)

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. **Der Umweltbericht für den FNP bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.** Die Darstellung führt zu einem Verlust an natürlichen Lebensräumen, die durch die, in dieser Änderung des FNP's ebenfalls dargestellten Ausgleichsmaßnahmen auf den neu dargestellten Fläche für Naturschutzmaßnahmen kompensiert werden soll.

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 2025-02-25

Rothenfels, den 2025-02-25

für die Stadt Rothenfels

.....

.....

Michael Gram, 1. Bürgermeister

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner