

# LANDRATSAMT



LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

Per E-Mail: [a.kollmann@bma-mar.de](mailto:a.kollmann@bma-mar.de)

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner

Hauptstr. 69

97851 Rothenfels

#### ÖFFNUNGSZEITEN:

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

#### BANKVERBINDUNG:

Sparkasse Mainfranken Würzburg  
IBAN: DE18 7905 0000 0190 0002 16  
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

Raiffeisenbank Main-Spessart eG  
IBAN: DE44 7906 9150 0005 7378 00  
SWIFT-BIC: GENODEF1GEM

UST-ID: DE132115034

[WWW.MAIN-SPESSART.DE](http://WWW.MAIN-SPESSART.DE)

Ihr Zeichen,  
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben  
**51-602-BP-2022-652**

Tel. **09353 / 793 1219**  
Fax **09353 / 793 7219**  
E-Mail **Bauleitplanung@Lramsp.de**  
DE-Mail **Poststelle@Lramsp.de-mail.de**

Zimmer- Marktplatz 8  
Nummer 97753 Karlstadt  
**218a 13.11.2024**

E-Mail vom 10.10.2024

Ihr Ansprechpartner:  
**Frau Wittmann**

Persönliche Termine bitte telefonisch absprechen.

## Vollzug der Baugesetze;

**Bauvorhaben:** Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Westlich des Schlangenbrunn" der Stadt Rothenfels im OT Bergrothenfels

**Bauherr(en):** Stadt Rothenfels

**Bauort:** Gemarkung Bergrothenfels

Flurnr. 2501, 1974/2, 2502/1, 2503/1, 2504/1,  
2521/2, 2670, 2602, 2609;  
1189

Gemarkung Rothenfels

## Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Fachstellen des Landratsamts wurden zur vorgelegten Planung beteiligt. Die Stellungnahmen der Fachstellen sowie unsere Stellungnahme aus bauleitplanerischer Sicht haben wir Ihnen nachfolgend zusammengefasst.

### Bauleitplanung:

#### Anmerkungen zur Planurkunde:

1. Der Layer der **hinteren Baugrenze** im südlichen Plangebiet ist auf dem aktuellen Plan nicht sichtbar. Dies sollte für die förmliche Beteiligung überprüft werden.
2. Die Festsetzungen über die talseitige **Wandhöhe** von **Garagen, Carports** und **Nebenanlagen** sollten unter IV. A. 2.2. vor den Festsetzungen über die Bezugspunkte eingefügt werden, damit klar wird, dass die Bezugspunkte auch für diese Festsetzungen gelten.
3. Die Festsetzung unter VI. A. 3.2. „Für **Doppelhäuser** und **Hausgruppen** gilt die **Anforderung**, 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.“ muss aufgrund fehlender Rechtsgrundlage entfallen. Eine entsprechende Regelung kann die Gemeinde ggf. für die Kaufverträge beim Grundstücksverkauf vorsehen.

Anmerkungen zum Grünordnungsplan:

Bezüglich der **Ausgleichsfläche** M VI auf FINr. 2609 sollte die Flurnummer überprüft werden. In unserem GIS-System ist die dargestellte Fläche als FINr. 2609/1 eingetragen. Ggf. ist hierbei bereits eine Verschmelzung erfolgt, die in unserem System noch nicht übertragen ist. Zudem sollten bei allen Ausgleichsflächen die Angabe der Gemarkung zu überprüfen, da einige nicht in Rothenfels sondern Bergrothenfels liegen.

Anmerkungen zum Umweltbericht:

Neben der Nullvariante und der **Alternativenprüfung** der Planung selbst an anderen Orten ist im Umweltbericht noch eine Aussage zur Alternativenprüfung am Standort selbst erforderlich. Welche andere Planung könnten für das Plangebiet noch in Betracht kommen (z.B. andere Art des Baugebiets, andere Ausführung verdichteter, offener etc.)?

Anmerkungen zur Beteiligung:

Für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass in der Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 2 BauGB enthalten sein muss, dass **Stellungnahmen elektronisch** übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können.

**Städtebau:**

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

**Immissionsschutz:**

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

Die Stadt Rothenfels plant am südlichen Ortsrand von Bergrothenfels im Parallelverfahren die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO.

Zu einer früheren Fassung der verbindlichen Bauleitplanung wurde bereits immissionsschutzfachlich Stellung genommen. Auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 22.05.2022 wird hingewiesen.

Aufgrund der Entscheidung des BVerwG v. 18.07.2023 (4 CN 3.22), das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ist mit dem Unionsrecht nicht vereinbar, wird die Planung neu gefasst im Regelverfahren nochmals vorgelegt.

Gegenüber der bereits übermittelten Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 25.05.2022 ergeben sich keine Änderungen.

Der Bauleitplanung kann aus Sicht des Immissionsschutzes weiterhin zugestimmt werden.

## **Wasserrecht/Bodenschutz:**

Zur geplanten Aufstellung des o.g. Bebauungs- und Grünordnungsplans hatten wir bereits wie folgt Stellung genommen.

### – Wasserrecht

*Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Dabei soll das anfallende Schmutzwasser der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Das Niederschlagswasser soll über ein Regenrückhaltebecken in den Stelzengraben eingeleitet werden. Die Einleitung in den Stelzengraben stellt eine Gewässerbenutzung i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf (§§ 8 und 12 WHG). Die Erlaubnis ist unter Beifügung von prüffähigen Planunterlagen rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen beim Landratsamt Main-Spessart zu beantragen.*

*Die Ableitung des Außengebietswassers bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Wir verweisen hier auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 19.05.2022.*

### Bodenschutzrecht:

*Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Main-Spessart unverzüglich hierüber zu informieren.*

### Ergebnis:

*Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Westlich des Schlangengraben“ besteht aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.*

### – Ergänzend wird Folgendes angemerkt:

*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.*

*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.*

Diese getroffenen Ausführungen gelten auch weiterhin.

Auf Folgendes wird hingewiesen:

In der Anlage Beschlussvorlage vom 17.07.2023 stellt die Stadt Rothenfels in ihrer Abwägung fest, dass die Leistungsfähigkeit des Oberflächenkanals > 2,0 m<sup>3</sup>/s beträgt. Lt. der ebenfalls beiliegenden Vorbemessung des Büros BRS beträgt die Leistungsfähigkeit dieses Kanals jedoch nur ca. 1.000 l/s. Diese unterschiedlichen Größenangaben sind nochmals zu prüfen und der korrekte Wert im wasserrechtlichen Verfahren anzugeben.

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

**Naturschutz:**

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

**Abfallrecht:**

Es bestehen keine Bedenken.

**Kommunalrecht:**

Den Grundstücken im Baugebiet wird im erschließungsrechtlichen Sinn grundsätzlich eine ausreichende straßenmäßige sowie leitungsgebundene Erschließung (vgl. Nr. 6 der Begründung) vermittelt.

Es bestehen aus kommunalrechtlicher Sicht gegen die Aufstellung des BBPl und Grünordnungsplan „Westlich des Schlangenbrunn“ keine Bedenken.

**Kreisbrandrat:**

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicher zu stellen.

- Die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW- W405 muss zur Verfügung stehen.
- Die Wasserversorgung ist gemäß den Richtlinien des DVGW auszuführen.

Ist die Löschwasserversorgung aus dem Hydrantennetz unzureichend, so ist durch andere Maßnahmen die Löschwasserversorgung sicherzustellen, z. B. Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche. Die Entnahmestellen müssen sich außerhalb des Trümmerschattens der Gebäude befinden.

Die DIN 14 230 für Unterirdische Löschwasserbehälter sind zu beachten. Bei den Ansaugstutzen ist die DIN 14 319 zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Wittmann