

LANDRATSAMT



LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

Per E-Mail: 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

Ihr Zeichen,
Ihre Nachricht vom

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

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

Zimmer- Marktplatz 8
Nummer 97753 Karlstadt
218a 28.11.2024

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:

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

Die Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld plant durch verbindliche Bauleitplanung das neue Wohngebiet „Westlich des Schlangenbrunn“.

Zur Planzeichnung



Die südliche Baugrenze in WA (b)3, WA(b)1 und WA(b)1 ist nicht dargestellt



Diese Linie ist in der Legende aufzunehmen und zu erläutern.



die Beschriftung der Höhenlinien ist in der Ebene zu sortieren, damit die Angaben lesbar sind, die Angabe NN ist nicht mehr korrekt und durch die Angabe DHHN zu ersetzen



Die Bezugshöhen sind schwer lesbar, die Schriftgröße sollte vergrößert werden, z.T. kommt es zur Überlagerung von Schriften und Linien, dies ist entsprechend zu überarbeiten.

IV. Textliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung, Höheneinstellung Gebäude

2.4 Höheneinstellung Gebäude

Die Höheneinstellung wird bereits in den Punkten über die zulässige Wandhöhe und den möglichen Geländeänderungen beschrieben, es kann nicht bewertet werden, ob ggf. die bergseitig oder talseitig definierte Festlegung zur Oberkante Fertigfußboden im Hinblick auf Auffüllungen oder Abgrabungen im Widerspruch zu den zuvor festgelegten Wandhöhen steht. Dieser Punkt ist durch Geländeschnitte abzusichern. Die Oberkante Fertigfußboden wird entweder zum Gelände oder zur Erschließungsstraße mit + 50cm festgelegt. Warum jedoch gleichzeitig ein Spielraum von wiederum + 50cm bei einer ausreichenden Begründung eingeräumt wird ist nicht nachvollziehbar und sollte entsprechend begründet werden.

Die Skizze Haustyp „Stadtvilla“: ggf. Fehler beim einzeichnen der Maßkette

3.2 Hausformen

Der neue Punkt zur Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern oder Einzelhäusern einer Hausgruppe ist nicht nachvollziehbar. Beim Erwerb des Grundstücks muss definiert werden, was für eine Art Haustyp gebaut werden kann. Für eine klare Siedlungsstruktur sollte aus städtebaulicher Sicht vorher definiert werden, wo Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden können. Durch diese Festlegung entsteht eine klare Ordnungsstruktur, diese ist ebenfalls Ziel einer Bauleitplanung. Mit der Bauleitplanung liegt die Planungshoheit bei der Gemeinde. Die Gemeinde sollte das neue Siedlungsbild prägen und nicht der einzelne Bauwerber.

3.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen erstrecken sich fast über das gesamte Grundstück, warum zusätzliche eine Bebauung außerhalb dieser Baugrenzen notwendig werden sollte ist in der Begründung zu erläutern. Die Eigentümer haben mit den vorliegenden Baugrenzen aus städtebaulicher Sicht ausreichend Flexibilität.

Es wird zudem am dem Punkt Tiefe der Baugrenze bis auf 2,00m an den Straßenraum festgehalten: Die 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. Die Festlegung der Garagenseite pro Grundstück wäre ebenfalls ein gutes Mittel, um ein homogenes Gesamtbild und eine städtebauliche Grundordnung zu erzielen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.3 Aneinandergrenzende Baukörper

„...dient als Orientierung“ ist nicht rechtsbestimmt. Zuvor werden die Punkte Wandhöhe, Geschossigkeit, Dachform, Dachneigung und Giebelbreite“ verbindlich festgelegt. Dieser Punkt ist eindeutig zu definieren. Aus städtebaulicher Sicht ist die Geschossigkeit über die Bauleitplanung zu definieren und nicht über den Eigentümer der zuerst mit dem Bau beginnt. Aber ggf. liegt hier ein Interpretierungsproblem. Bei einer Gestaltung von Doppelhäusern sollte die Wandhöhe, Dachneigung und Dachform definiert werden. Walmdächer schließen sich bei dieser Bauform aus.

2.10 Garagen und Carports

An der Empfehlung ein Mindestabstand von 3,00m zur Straße einzuhalten wird festgehalten.

3 Gestaltung der Freiflächen

3.1 Geländeänderungen

Aus städtebaulicher Sicht sollte das Ausnahmsweise zulassen von Auffüllungen oder Abgrabungen bis 1,75m nicht grundsätzlicher Bestandteil der Festsetzungen sein. In großen Gebieten kann aufgrund der Topographie nicht jedes Grundstück bewertet werden. Für diesen Fall sind gem. § 31 BauGB die Befreiungen vom B-Plan vorgesehen.

Aus Sicht des Städtebaus bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich des Schlangenbrunn“ keine grundsätzlichen Bedenken. Es bedarf jedoch Anpassungen bzw. Ergänzungen.

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 m³/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 Stadt Rothenfels plant die Aufstellung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich des Schlangenbrunn“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,51 ha. Der Geltungsbereich (inkl. angedachte Ausgleichsflächen) umfasst insg. ca. 3,02 ha.

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befand sich im Landschaftsschutzgebiet „Spessart“. Laut der Begründung zum Vorentwurf (Stand: 25.09.2024) ist die Verlegung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes bereits erfolgt. Ein Konflikt zwischen Planungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet ist somit nicht mehr zu erwarten.

Biotopschutz

Nach Einschätzung der unten Naturschutzbehörde sind **1,00 ha** des Geltungsbereiches als gesetzlich geschütztes Grünland nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt und daher auszugleichen. Im neuen Stand des Umweltberichts mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (Stand: 14.06.2024) **Landschaftspflegerische Maßnahmen [M V, M VI]** ist der Verlust an gesetzlich geschütztem Grünland auf den FINrn **2602 Gmk. Bergrothenfels und 2609 Gmk. Bergrothenfels geplant:**

- FINr 2602 Gmk. Bergrothenfels:

Die Fläche hat 4.245 m². Da es sich hierbei z. T. um biotopkartierte Hecken, Feldgehölzbestand handelt und eine vollständige Entfernung i. R. v. Landschaftspflegemaßnahmen naturschutzfachlich nicht sinnvoll erscheint, sind hier nach Einschätzung der uNB max. 2.000 – 3.000 m² für den Verlust an geschütztem Grünland anrechenbar.

Dies stimmt mit den vom Landschaftsplaner Michael Maier vorgeschlagenen 2.500 m² überein und die Fläche wird als Ausgleichsfläche akzeptiert.

- FINr 2609 Gmk. Bergrothenfels:

Mit der Anrechnung der Ausgleichsfläche in Höhe von 81.77 m² besteht naturschutzfachliche Übereinstimmung

Hinweis: Anfallendes Mahdgut muss nicht, wie bei beiden Flächen geschrieben, abtransportiert und entsorgt werden, sondern kann landwirtschaftlich verwertet werden.

Nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde sind die vorgeschlagenen Flächen geeignet, um den Verlust an gesetzlich geschütztem Grünland auszugleichen.

Allerdings sind zumindest folgende Punkte nachzureichen:

- Die Landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Kompensation des Verlustes an gesetzlich geschütztem Grünland sind im Grünordnungsplan möglichst detailliert festzusetzen.
- Eine Überführung der Restfläche ins Ökokonto der Stadt ist nur mittels Flächenangabe nicht vollziehbar. Hierfür ist ein Konzept und Bilanzierung gem. BayKompV erforderlich, das dementsprechend nachzureichen ist.

Artenschutz

Zudem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einige Streuobstbäume – z. T. mit artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen entfernt. Zur Kompensation des Verlustes an Bäumen mit artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen i. R. d. Planumsetzung sind Grünordnerische - bzw. **CEF - Maßnahmen [M I, M II, M III]** auf FINr. 2670 Gmk. Bergrothenfels geplant. Desweiteren ist die **Maßnahme [M IV]:** Zwei Bäume aus der Nutzung nehmen auf der FINr. 1189/0 geplant.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen besteht grundsätzlich Einverständnis. Die konkreten Standorte der CEF-Maßnahmen **[M I – M IV]** sind kartographisch und per GPS festzulegen und der unteren Naturschutzbehörde zu melden. Der regelmäßige Unterhalt der Vogel- und Fledermauskästen ist sicherzustellen.

Die potentiell vorkommenden Arten wie Zauneidechse, Wiesenknopf-Ameisenbläuling sowie gehölzbezogene Brutvogel- und Fledermausarten wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, allerdings sind auch hier noch einige offene Punkte zu klären:

Fledermäuse

- Zu 3. 2.1.2 (Rodungsarbeiten): Sofern ein Besatz der Bäume durch Fledermäuse nicht ausschließbar ist, ist die zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten entsprechend dem [Hinweisblatt zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen für vorhabenbedingt zerstörte Fledermausquartiere \(bayern.de\)](#) (Zahn et. al 2021) festzusetzen. D.h. eine Baumfällung hat vorrangig zwischen 11.09. und 31.10. erfolgen. Außerdem ist eine Begleitung durch eine Fachkraft erforderlich.
Im Umweltbericht wurden zwei verschiedene Fällzeitraum angegeben. In 3.2.1 ist hier für der Fällzeitraum 15.09. bis 15.10. angegeben. In 3.2.1.1 hingegen der Zeitraum 11.09. bis 31.10. **Die Zeiträume sind auf den Zeitraum 11.09. bis 31.10. angleichen.**

Wiesenknopf-Ameisenbläuling:

- **Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es nicht ausreichend wie angegeben „zwei- bis dreimal“ zwischen Ende Mai und Mitte August zu mähen. Ausschlaggebend ist, dass der große Wiesenknopf im Geltungsbereich nicht zur Blüte kommt. Dafür ist es i.d.R. notwendig zwischen 15.06 und Ende August alle 2-3 Wochen zu mähen. Es ist während und nach (worst-case, da keine Angaben zur Kartiermethodik) dieser Zeit zu gewährleisten, dass geeignete Ersatzhabitate im räumlichen Umfeld (fachlich anerkannter Aktionsradius: 100 – 300 m) vorhanden sind (= CEF-Maßnahme i. R. d. worst-case Betrachtung!). CEF- Maßnahmen für Wiesenknopf-Ameisenbläulinge lassen sich i. d. R. gut mit dem erforderlichen Grünlandausgleich kombinieren, soweit der räumliche Zusammenhang (Aktionsradius) gewahrt werden kann.**

Zauneidechse

- **Ohne Angaben zur Methodik der Erfassung (Kartierung) ist bzgl. des Vorkommens von nach § 44 BNatSchG geschützten Reptilien im Geltungsbereich vom worst-case auszugehen (für sicheren Ausschluss von Schlingnattern im Geltungsbereich sind bspw. mind. 10 Begehungen erforderlich). Daher sind entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen festzulegen oder alternativ Nachuntersuchungen durchzuführen (vgl. z. B. saP Arbeitshilfe für die Zauneidechse).**

Eingrünung

In den Begründungen zum Vorentwurf (Stand: 25.09.2024) wird die geplante vier Meter breite Hecke als Randeingrünung vorgeschlagen, die sich auch im Grünordnungsplan vom 14.06.2024, sowie im Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 25.09.2024 wiederfinden lässt. **Allerdings ist die Hecke zur Eingrünung als öffentliche Grünfläche zu deklarieren und keinesfalls als private Grünfläche, wie in den Entwürfen angegeben.**

Aus der Erfahrung der unteren Naturschutzbehörde hat sich gezeigt, dass die Hecken auf privaten Flächen von den Eigentümern nicht akzeptiert bzw. umgesetzt werden und damit keine Einbindung ins Landschaftsbild besteht.

Laut Herrn Michael Maier wurde der Pflanzabstand von 1,5 m und die Umsetzung als 2-reihige statt einer normal üblichen 3-reihigen Hecke mit Herrn Ankenbrand abgestimmt.

Zur Eingrünung sind ausschließlich **naturreaumtypische und standortgeeignete** (gebietseigene Gehölze: Vorkommensgebiet 4.1 „Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region“ – vgl. [Arbeitshilfe zum Ausbringen von gebietseigenen Gehölzen in Bayern](#) – LfU Bayern) Gehölze anzupflanzen (vgl. § 40 Abs. 1 S. 4 Nr. 4 BNatSchG).

Mit der **Maßnahme [M VIII]: Pflanzung von Hochstämmen im Wohngebiet** besteht Einverständnis. Auch wenn diese auf öffentlichen Grünflächen besser umgesetzt werden würden.

- Alle grünordnerisch festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht herzustellen, zu entwickeln, zu pflegen (ggf. zu bewässern) und dauerhaft zu erhalten.
- Soweit technisch möglich, sind die im Plan festgesetzten Pflanzmaßnahmen spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss fachgerecht umzusetzen.
- Ausgefallene Gehölze sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen

Fazit

Die Abarbeitung biotop- und artenschutzrechtlicher Belange ist nach jetzigem Planungsstand anzupassen, um eine rechtssichere Planumsetzung gewährleisten zu können.

Außerdem sind die nachfolgenden Punkte aus naturschutzfachlicher Sicht zu ergänzen:

- Alle biotopschutzrechtlich erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen sind mind. zeitgleich (besser im Vorfeld) der Planumsetzung umzusetzen, fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten
- Alle erforderlich werdenden CEF-Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr vor Planumsetzung umzusetzen, fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.
- Alle biotop- und artenschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsflächen sind dinglich zu sichern.
- Alle biotop- und artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen (insb. Pflege und Unterhalt) sind rechtlich zu sichern.
- Soweit technisch möglich, sind die im Plan festgesetzten Pflanzmaßnahmen spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss fachgerecht umzusetzen.
- Neben der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) wird seitens der unteren Naturschutzbehörde ein im 5 Jahres Turnus stattfindendes Monitoring hinsichtlich aller grünordnerischen festgesetzten Maßnahmen gefordert. Die Ergebnisse der ÖBB und des Monitorings sind zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Sonstiges

- Eine naturnahe Gestaltung und Pflege der erforderlich werdenden Entwässerungsmulde und des Regenrückhaltebeckens wird aus naturschutzfachlicher Sicht befürwortet (Stichwort: Multifunktionalität). Eine Einbindung der unteren Naturschutzbehörde bei der Konzeption (Gestaltung und Pflege) der Entwässerung wäre daher wünschenswert.
- In den Hinweisen des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird zum Thema Insektenfreundliche Beleuchtung vorgeschlagen, die Beeinträchtigung von Insekten durch Streulicht bzw. Lichtverschmutzung zu minimieren. Hierbei ist das „Merkblatt zur insektenschonenden Beleuchtung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze vom Landkreis Ravensbrüg zu empfehlen: <https://biodiversitaet-lkgr.de/wp-content/uploads/2022/07/20201210-merkblatt-insekten-schonende-beleuchtung.pdf>

Nach Durchsicht des Umweltberichtes wird eine redaktionelle Überarbeitung empfohlen, um Flüchtigkeitsfehler sowie Rechtschreibfehler noch zu ändern.

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