

**STADT LOHR a. MAIN**  
**LANDKREIS MAIN-SPESSART**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**„ERWEITERUNG ROMBERG,**  
**SÜDLICH DER STEINFELDER STRASSE“**

**BEGRÜNDUNG**

**Planungsstand 17.07.2015**

Planung: Architekturwerkstatt  
Dipl.- Ing. Martin Schäffner  
Hubertusstraße 2  
63801 Kleinostheim

Verfahren: Stadt Lohr a. Main  
Schlossplatz 3  
97816 Lohr a. Main

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                              | <b>Seite</b> |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Begründung</b>                                                      |              |
| A. Planungsrechtliche Voraussetzungen                                  | 4            |
| B. Ziele und Zwecke der Planung                                        | 8            |
| C. Geltungsbereich                                                     | 9            |
| D. Daten des Plangebietes                                              | 9            |
| E. Inhalt des Bebauungsplanes                                          | 10           |
| F. Naturschutz                                                         | 17           |
| G. Auswirkungen der Planung                                            | 19           |
| H. Statistische Werte                                                  | 19           |
| I. Finanzielle Realisierung                                            | 20           |
| <b>Verfahren</b>                                                       |              |
| I. Aufstellungsbeschluss                                               | 21           |
| II. GrobAbstimmung                                                     | 21           |
| III. Vorgezogene Bürgerbeteiligung                                     | 21           |
| IV. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange           | 21           |
| V. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange    | 21           |
| VI. Öffentliche Auslegung                                              | 22           |
| VII. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  | 23           |
| VIII. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange | 43           |
| IX. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit                             | 61           |
| X. Satzungsbeschluss                                                   | 62           |
| XI. Ausfertigung                                                       | 63           |
| XII. Inkrafttreten                                                     | 63           |

## Anlagen

1. Bodengutachten - Dr. Brüning
2. Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Genehmigung zum Eingriff in nach § 30 BNatSchG geschützte Sandmagerrasen - Büro Fleckenstein vom 27.05.2012
3. Schalltechnisches Gutachten - Büro Auktor
4. Vegetationskundliches Gutachten - Büro Fabion 2006
5. saP-Untersuchung - Büro Salomon 2010
6. Erfassung von Flächen nach § 30 BNatSchG - Büro Salomon 2010
7. Naturschutzrechtliche Genehmigung - LRA Main-Spessart
8. Rodungsgenehmigungen
9. Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan
10. Optimierung der Lebensraumbedingungen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Naturschutz- und FFH-Gebiet Romberg - Büro Fleckenstein ( 20.09.2011 )
11. Detailplanung CEF-Maßnahme - Büro Salomon ( Dez. 2011 )
12. Erfolgskontrolle und Pflegehinweise für Ausgleichsflächen - Büro Salomon ( Sep. 2011)
13. Standortalternativprüfung im Bauleitplanverfahren „Südlich Steinfelder Straße“, Stadt Lohr a. Main, Ortsteil Sendelbach, Ing. Büro Fleckenstein, vom 21.11.2014

## 14. BEGRÜNDUNG

### A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Das Bauleitverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll im zweistufigen Verfahren durchgeführt werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche festgesetzt.
2. Grundlagen
  - 2.1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
  - 2.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - 2.3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt am 22.07.2011 durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) sowie DIN 18003.
  - 2.4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 [2] (GVBl S. 588) BayRS 2132-1-I. Zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 Bayerisches WasserG vom 25.02.2010 (GVBl S. 66).
  - 2.5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 797 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl S. 400)
  - 2.6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 ) (BGBl. I S.3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S.2470).
  - 2.7. Bayerisches Naturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.2.2011 (GVBl 2011, S. 82).
  - 2.8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2549), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 geändert worden ist.
  - 2.9. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lohr.
  - 2.10. Stadtratsbeschluss vom 28.06.2000

### 3. Raumordnung

#### 3.1 Raumstrukturen

Lohr ist Mittelzentrum und liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung von Wertheim über Marktheidenfeld, Lohr nach Gemünden. Das Mittelzentrum Lohr am Main soll in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben für den nördlichen und westlichen Teil der Region gestärkt werden. Im Regionalplan ist erkennbar, dass die zu überplanende Fläche außerhalb des Naturschutzgebietes Romberg und des Naturparkes Spessart liegt. Die Hälfte der Fläche ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das charakteristische Landschaftsbild der Wiesentäler in den Naturparks Spessart und Steigerwald soll möglichst erhalten und gesichert werden. Im Regionalplan ist ein Teil der Fläche als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung ist für siedlungsfreie Bereiche der Mainaue und der Maintalhänge vorgenommen worden. Zum Erhalt der landschaftlichen Vorbehaltsflächen wurde vor Erstellung des Flächennutzungsplanes der Landschaftsplan erarbeitet. Dieser enthält Maßnahmen zum Erhalt und Gestalten der Landschaft, zur Pflege der für die Erholung zu bevorzughenden Landschaften Naturpark Spessart und Naturpark Steigerwald. Der Landschaftsplan legt auch die Ausgleichsmaßnahmen fest, die erforderlich sind, wenn in geringem Maß Eingriff in die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete genommen wird. Entsprechende Ausgleichsräume werden für den Bebauungsplan festgesetzt.

#### 3.2 Siedlungswesen

Lohr als zentraler Ort ist für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig. Dies gilt auch für den gewerblichen Siedlungsbereich von Lohr. Insbesondere an den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkte sollen Wohnbaugebiete in günstiger Zuordnung zu den Arbeitsplätzen ausgewiesen werden. Das Plangebiet ist über die beiden Mainbrücken auf kurzem Wege an die zentralen Arbeitsplatzschwerpunkte angebunden.

Vorrangig in den Mittelzentren sollen Mangel an Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen abgebaut werden. Dies bedeutet in der Folge für den Bebauungsplan geringere Erschließungskosten und kleinere Grundstücke mit verdichteter Bauweise.

Wohnbaugebiete sollen vor allem gegenüber stark belasteten Verkehrswegen und emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben nur in erforderlichen Schutzabständen ausgewiesen werden. Trotz der Nähe zu den zentralen Arbeitsplätzen sind für das Plangebiet „Romberg“ die Schutzabstände der emittierenden Gewerbebetriebe gewahrt.

Durch die Ausweisung geschlossener Siedlungsgebiete im Rahmen der Bauleitplanung kann eine Zersiedlung der Landschaft durch Einzelbauvorhaben und Splittersiedlungen vermieden werden. Die Gliederung der Siedlungseinheiten in überschaubare Größenordnung trägt wesentlich zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei. Die neuen geschlossenen Siedlungsgebiete sollen sich im Maßstab von Bauform und Bauvolumen in bestehende Siedlungsgefüge anpassen.

Das Planungsgebiet schließt an ein bestehendes Neubaugebiet der 70er und 80er Jahre an. Die bestehende Straßenstruktur und Siedlungsstruktur wird fortgesetzt. Eingeschossige Bebauung und Randeingrünung sorgen für einen planmäßigen Über-

gang in die Landschaft und verhindern weitere Ausdehnungen von Siedlungstätigkeit. Eine Splittersiedlung wird vermieden.

Das Vorhandensein natürlicher Landschaftselemente ist insbesondere aus Gründen der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes sowie für die Freizeitaktivität im engeren Wohnbereich wesentlich für die Wohnumfeldqualität. In Siedlungseinheiten, die aufgrund der guten Standortvoraussetzungen für ein über den organischen Bedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung vorgesehen sind, sollten daher von vornherein die vorhandenen Landschaftselemente in Landschafts- und Grünordnungsplänen im Rahmen der Bauleitplanung festgeschrieben werden und dem Planungskonzept für eine Erweiterung der Siedlungsflächen zugrundegelegt werden.

Im Plangebiet geschieht dies durch die Randeingrünung, durch den Erhalt einer durchlaufenden Mulde und die Festsetzungen in der Grünordnung. Zudem werden außerhalb des Gebietes nach dem Bayer. Naturschutzgesetz Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Durch die günstige räumliche Zuordnung im Planungsgebiet der Wohnsiedlung zu den Arbeitsplätzen und dem direkten Erholungsgebiet wird die Attraktivität und die Qualität der Wohnsiedlung für den Bewohner gesteigert und verbessert. Gleichzeitig kann damit eine Verminderung der innerregionalen Pendlerbewegung erreicht und zur Entlastung der Verkehrseinrichtungen beigetragen werden. Das Plangebiet führt mit der Nähe zu den Arbeitsplätzen und der Naherholung durch den anschließenden Wald zu einer Reduzierung des innerregionalen Fahrverkehrs.

Die Erhöhung der Siedlungsdichte bedeutet nicht automatisch Geschosswohnungsbau, sondern kann als verdichteter Einfamilienhausbau und als Mischung von Geschosswohnungsbau und verdichtetem Einfamilienhausbau verwirklicht werden. Für den Bereich Romberg ist der verdichtete Einfamilienhausbau mit Einzel- und Doppelhäuser, ggf. auch Kettenhäuser, vorgesehen, um eine höhere Ausnutzung der Wohnbaugebiete in diesem Bereich zu ermöglichen.

Durch umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen ist eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der Wohnbaugebiete nachträglich zu verringern. Dies geschieht im beschriebenen Planungsgebiet durch die Errichtung einer Lärmschutzanlage an der „Staatsstraße 2437“.

### 3.3 Forstwirtschaft

Die Funktionen des Waldes werden flächendeckend für die ganze Region durch den Waldfunktionsplan benannt, der als fachlicher Plan i.S. Art. 15 BayLplG, aufgestellt wird und nach dieser gesetzlichen Bestimmung Verbindlichkeit erlangt. Vorrangige Bedeutung kommt danach den im Ziel erwähnten Waldfunktionen zu.

Bei den südlich im Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen handelt es sich um Wald im Sinne des bayrischen Waldgesetzes. Die Darstellung der Flächen in der Waldkarte ist hierbei unerheblich. Der bestehende Waldrand wird zur Schaffung der erforderlichen Sicherheitsabstände (Baumfallgrenze) zurückgenommen. Auf dieser Fläche wird ein funktionierender Waldrand angepflanzt.

### 3.4 Natur- u. Artenschutz

#### 3.4.1 Naturschutz

Das Plangebiet liegt an den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Spessart“ und dem „Naturschutzgebiet Romberg“. Im Planungsgebiet befindet sich ein Magerrasen, der nach § 30 BNatSchG sowie nach Art. 23 BNatSchG geschützt ist. Der Eingriff ist entsprechend dem Bayerischen Naturschutzgesetz und der Eingriffsregel ausgeglichen.

#### 3.4.2 Artenschutz

Die Regierung von Unterfranken als höhere Naturschutzbehörde hat uns im Trägerverfahren auf die eingetretene Änderung der Rechtslage aufgrund des „Freiberg-Urteils“ hingewiesen. Der Entwurf (Stand: 09.01.2013) stellt artenschutzrechtlich noch auf die Tatbestandsreduktion gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ab. Dies ist aufgrund der o.g. Rechtsprechung nicht mehr ausreichend. Erforderlich ist die Klärung mit der Regierung von Unterfranken als höhere Naturschutzbehörde, ob in eine artenschutzgerechte Ausnahmelage hineingeplant werden kann.

Mit der Regierung von Unterfranken als höhere Naturschutzbehörde konnte geklärt werden, dass in eine artenschutzgerechte Ausnahmelage gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG hinein geplant werden kann.

Die Grundlage für diese Beurteilung bildet die „Standortalternativenprüfung im Bauleitplanverfahren Südlich der Steinfelder Straße“ des Ingenieurbüros Fleckenstein (Stand: 21.11.2014). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich einen entsprechenden Hinweis.



### C. Geltungsbereich

- Südliche Grenze: Südliche Grenze Fl.Nr. 3396 in einer Länge von 85,00 m, beginnend von der östlichen Grenze Fl. Nr. 3234/40; von dort in östlicher Richtung die Grundstück Fl. Nr. 3447 und ca. 3,00 – 5,00 m nördlich der Südgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 4448; von dort nahe der westlichen Grenze der Fl. Nr. 4547 nach Süden vorspringend bis ca. 5,00 m nördlich der Südgrenze der Fl.Nr. 4547 auf einer Länge von ca. 18,00 m.
- Östliche Grenze: Östliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 3444.
- Westliche Grenze: Östliche Grenze der Grundstücke Fl.Nr. 3234/23, 3234/24, Fl.Nr. 3234/25 und 3234/40.
- Nördliche Grenze: Südliche Grenze der Steinfelder Straße, Fl.Nr. 785/1.

### D. Daten des Plangebietes

#### 1. Größe

Das Plangebiet ist ca. 3,08 ha groß.

#### 2. Lage

Das Plangebiet liegt südlich der Staatsstraße 2437 (Steinfelder Straße). Es handelt sich um hängiges Gelände. Der Nordhang steigt auf einer Tiefe von 140,00 m ca. 20,00 m.

#### 3. Augenblickliche Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut. Der nach Süden angrenzende Wald besteht weitestgehend aus Kiefern. Im Wald befindet sich im Bereich der Abgrenzung Naturschutzgebiet Romberg ein Trimm-Dich-Pfad. Auf der Fläche befindet sich ein Magerrasen mit einer Fläche von ca. 0,56 ha, der nach § 30 BNatSchG sowie nach Art. 23 BNatSchG geschützt ist. Die anderen Flächen bestehen weitestgehend aus Streuobstwiesen und Brachland. Nach Osten wird die Fläche als Koppel genutzt.

#### 4. Augenblickliche Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet ist fußläufig in der Verlängerung der Rombergstraße und des Sandweges erreichbar. Der Waldrand wird über einen Feldweg in nord - südlicher Richtung verlaufend von der Staatsstraße erreicht. Der Weg liegt inmitten des Planungsgebietes.

## 5. Immissionen

Der Planungsbereich ist durch Verkehrslärm der nördlich angrenzenden ST 2437 immissionsbelastet. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauungen ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles erforderlich. Zur Berechnung eines Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand wurde ein Gutachten erstellt. (Anlage 3)

Das Ortsausgangsschild steht am östlichen Rand des Planungsgebietes.

## 6. Altlasten

Über etwaig vorhandene Altlasten des Plangebietes ist nichts bekannt.

# E. Inhalt des Bebauungsplanes

## 1. Grundzüge der städtebaulichen Planung

Weiterführung des bestehenden Straßennetzes mit Stichstraßen und Wohnhöfen, sowie Herstellung einer neuen Zu- und Abfahrt zur ST 2437 östlich des Plangebiets. Kleine Grundstücksgrößen mit Einzel- und Doppelhäusern. Festlegung von Grund- und Geschossflächenzahlen in Abhängigkeit vom Bayrischen Naturschutzgesetz (Eingriffsregelung). Straßenverlauf parallel zu den Höhenlinien.

Schaffung von Ausgleichsflächen, unter Berücksichtigung der örtlichen Pflanzen und Tierpopulationen.

Randeingrünung als Übergang zur freien Landschaft.

Bestehende Fußwegverbindungen weiterführen und mit dem angrenzenden Naherholungsgebiet vernetzen.

Lärmschutzwall zur Reduzierung der Lärmimmissionen und zur Erhöhung der Wohnqualität

Reduzierung der Verkehrsflächen, Ausbildung der Straßen mit Aufenthaltsqualitäten (Platzflächen, Begrünung). Reduzierung Durchfahrtsgeschwindigkeit durch Anlage von Versätzen / Einengungen.

Schaffung von Einzel- und Doppelhäusern mit einer Ausrichtung der Dachfläche größtenteils nach Süden (solare Gewinne, Sonnenkollektoren).

Öffentliche Grünflächen nach Süden und Westen.

Festsetzung verschiedener Haustypen mit Wandhöhen und festgesetzter Fußbodenhöhe im Erdgeschoss. Eingeschossige Gebäude mit Sockelgeschoss und Satteldach entlang der „Steinfelder Straße“ mit entsprechend dem Schallschutzgutachten festgesetzten Fußbodenhöhen und eingeschossige Gebäude mit Sockelgeschoss und festgesetzten Fußbodenhöhen, sowie der Wahlmöglichkeit verschiedener Dachformen (Satteldach, Pultdach, Flachdach), sowie die Möglichkeit der Ausführung als Staffelgeschoss mit Pultdach.

Umbau der bestehenden Wendehämmer am Ende der bestehenden Straßen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und Baumbepflanzung.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aufgrund der umliegenden Bebauung und als Weiterentwicklung des Flächennutzungsplanes als WA-Gebiet ausgewiesen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 nach § 17 Baunutzungsverordnung als Höchstgrenze, maßgebend sind die Baugrenzen.

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 nach § 17 Baunutzungsverordnung als Höchstgrenze, maßgebend sind die Baugrenzen.

Eingeschossige Baukörper mit Sockelgeschoss (Hanglage) werden vorgesehen.

|                                                                                 |           |                |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|
| Grundfläche                                                                     |           |                |
| Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Bau NVO<br>Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauN-VO |           |                |
| 20.104 m <sup>2</sup> x 0,4 =                                                   | 8.041,60  | m <sup>2</sup> |
| Sonstige Flächen nach § 14                                                      |           |                |
| Pumpstation                                                                     | 21,00     | m <sup>2</sup> |
| Lärmschutzwand                                                                  | 236,00    | m <sup>2</sup> |
| Sonstige befestigte Flächen                                                     |           |                |
| Straßen und befestigte Wege                                                     | 4.095,00  | m <sup>2</sup> |
| Gesamt                                                                          | 12.393,60 | m <sup>2</sup> |

#### 4. Bauweise, überbau bare Grundstücksflächen

Es werden einzelne Haustypen festgesetzt, wobei die Haustypen sich wie folgt unterscheiden:

##### **Haustyp: H 1**

Geschosse: (I)+(S): 1 Geschoss (Erdgeschoss) zwingend  
1 Sockelgeschoss zwingend

Giebelbreite: max. 10,00 m

Dachform: Satteldach (SD)  
Bei Doppelhäusern gibt das zuerst gebaute die Dachform und die Dachneigung vor.

Dachneigung: 30° - 45°

Dachausbau: Dachausbau nach BayBO

Dachaufbauten: Dachgauben entsprechend Definition zur schallabgewandten Seite zulässig  
Quergiebel entsprechend Definition zur schallabgewandten Seite zulässig

Krüppelwalm: nicht zulässig

EG FOK: festgesetzte Bezugshöhe in m über NN. für die Wandhöhe ab Oberkante Fertigfußboden für das Wohnhaus.

EG FOK (blau): Höheneinstellung der Gebäude ist entsprechend der Höhenfestsetzung (in m über NN) einzustellen (Schallschutz)

Wandhöhe WH: talseits: 6,00 bis 6,50 m  
(3,50 m über EG FOK und 3,00 m unter EG FOK)  
bergseits: 3,50 bis 4,00 m  
(3,50 m über EG FOK und 0,50 m unter EG FOK)

GA FOK: festgesetzte Bezugshöhe in m über NN. für die Wandhöhe ab Oberkante Fertigfußboden Garage.

Wandhöhe  
Garage: talseits: 3,50 bis 6,00 m  
(3,50 m über GA FOK und 2,50 m unter GA FOK)  
bergseits: 3,00 bis 3,50 m  
(3,00 m über GA FOK und 0,50 m unter GA FOK)

**Haustyp: H 2**

Entspricht den Festsetzungen des Haustyps H1, jedoch

Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD),  
Staffelgeschoss (ST)

Eingeschossige

Bauteile: entsprechend Definition zulässig

Pultdach versetzt:

Dachform Pultdach versetzt (PD)

Dachneigung 30°- 40°

Dachaufbauten sind nicht zulässig

Staffelgeschoss:

Dachform Pultdach einseitig (PD)

Dachneigung 10°- 20°

Rücksprung mind. 2,00 m an Firstseite und Traufe

Rücksprung mind. 2,00 m am Ortgang

Wandhöhe max. 3,50 m gem. ab OK. Fertigfußboden Flachdachterrasse OG

Attika max. 1,00 m über Fertigfußboden Flachdachterrasse OG

Dachaufbauten sind nicht zulässig

Bei Doppelhäusern gibt das zuerst gebaute Haus die Lage des Firstes, die Dachneigung (auch Staffelgeschoss) und die Dachform vor.

Versetzte

Geschosse: Bauweise wie Staffelgeschoss, jedoch mit halbgewölblich versetzten Ebenen.

Wandhöhe: talseits: 6,00 bis 6,50 m  
(2,00 m über EG FOK und 4,50 unter EG FOK)  
bergseits: 3,50 bis 4,00 m  
(3,50 m über EG FOK und 0,50 m unter EG FOK)

Definition

eingeschossige

Bauteile: Eingeschossige Gebäudeteile im Erdgeschoss sind, bei den Dachformen SD, PD und ST bis max. 20% der Gebäudegrundfläche, innerhalb der Baugrenze zulässig. (Gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.)

Definition

Attika: Aufkantung am Flachdachrand, h= max. 1,00 m über Fertigfußboden Flachdachterrasse OG.

Definition

Wandhöhe: Die Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand und von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum geplanten Gelände.

Definition

Dachgauben: Einzelgauben bei Satteldächern sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge
3. Abstand von der Vorderkante Giebel mind. 1,50 m
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind nicht zulässig
5. Schleppgauben sind nicht zulässig

Definition

Quergiebel: Quergiebel sind nur bei Haustyp H1 und unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude
2. Firsthöhe muss 0,50 unter dem mind. Hauptfirst liegen
3. Fassadenvorsprünge dürfen max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen
4. die Wandhöhe des Haupthauses gilt nicht für Quergiebel

Definition

Krüppelwalm: Krüppelwalme sind nicht zulässig

## 5. Verkehr

Zur Vermeidung von übermäßigem Durchgangsverkehr im angrenzenden bestehenden Wohngebiet erhält das geplante Baugebiet eine eigene Abfahrt von der „Steinfelder Straße“ (ST 2437). Für Fußgänger ist an dieser Stelle eine Querungshilfe über die „Steinfelder Straße“ und auch über die neu herzustellende Einmündung geplant.

Zusätzliche Zufahrten bzw. Zugänge unmittelbar zur ST 2437 sind nicht gestattet.

Diese neue Straße, vorläufig als „Straße A“ bezeichnet, führt höhenlinienparallel durch das geplante Baugebiet bis hin zum „Sandweg“ und stellt somit die Verbindung zur bestehenden Wohnbebauung her, wobei gleich bei der Einfahrt in das Baugebiet eine Pflasterung mit Verschwenkung der Fahrbahn und der angrenzende Wohnhof (Straße C mit einer Steigung von max. 12 %) mit Baumpflanzung eine Tor-situation und damit eine Verkehrsberuhigung bewirkt.

Eine weitere Stichstraße (Straße B) mit Wendehammer und einer Steigung von max. 12 % erschließt zwei weitere am Waldrand gelegene Bauflächen.

Nach der Überquerung der vorgesehenen Grünfläche schließt die „Straße D“ mit einer Kurve an und verbindet mit einer Steigung von max. 12 % die oberen Bauflächen mit der „Straße A“ und der bestehenden Rombergstraße.

Die „Straße E“ zweigt hier talwärts mit einem Gefälle von 12 % ab und erschließt zwei weitere Bauflächen.

Eine Grünfläche mit Fußweg am östlichen Rand des Plangebiets stellt eine Verbindung zwischen der „Straße A“ und dem angrenzenden Naherholungsbereich her. Auch im Bereich der Mulde führt ein geschwungener Fußweg zum angrenzenden Wald. Der bestehende Trampelpfad der an der südwestlichen Waldgrenze entlang bis zum bestehenden Wohngebiet reicht, soll zum Fußweg ausgebaut und mit dem neuen Fußweg im Bereich der Grünfläche inmitten des Plangebiets vernetzt werden. Neben den Straßen entsteht so ein vernetztes Fußwegesystem, welches Wohnbebauung und Naherholungsbereich verbindet. Beide Fußwege werden bis zum Anschluss an den Trimm-Dich-Pfad verlängert.

## 5.1 Schutz vor Verkehrslärm

Entlang der „Straße A“ sind aus Gründen des Schallschutzes talseits Gebäude mit Satteldach und festgesetzter EG-Fußbodenhöhe vorgesehen. Die einmündenden Garagenabfahrten sind mit einem Gefälle von max. 12 % zu befahren.

Um die Lärmimmissionen auf das Planungsgebiet von der Staatsstraße zu verringern, wird ein Lärmschutzwall innerhalb einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Über weite Strecken wird der Lärmschutzwall direkt im Anschluss an das Straßenbegleitgrün errichtet, im Süden schwenkt er dagegen etwas in die Grünfläche ein und mündet in einen Erdwall, der auch zum Schutz gegen den außerörtlichen Verkehr aufgeschüttet wird.

An der „Staatsstraße 2437“ ist eine Bauverbotszone von 15,00 m einzuhalten.

## 6. Versorgung und Entsorgung

Zur Verwirklichung des Baugebietes sind Kanalbauten im Gebiet erforderlich.

Generell kann die Entwässerung über den Sandweg oder den Aternweg erfolgen. Zur Entwässerung der Untergeschosse sind zum Teil Hebeanlagen notwendig. Die Entwässerungsanlagen der Gebäude sind darüber hinaus gegen Rückstau zu sichern.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche hinter dem Lärmschutzwall und parallel zur „Steinfelder Straße“ kann zur den Abwasserentsorgung hergezogen werden (Versickerung).

Aufgrund der Höhenlage des Hochbehälters Sendelbach wird der Versorgungsdruck für die Trinkwasserbereitstellung als schwach dargestellt. Für die Wasserversorgung muss eine Druckerhöhungsstation erstellt werden. Der Standort dieser Station in der nordwestlichen Grünzone nahe der ST 2437 festgesetzt.

Bezüglich der Gasversorgung befinden sich im Bereich der „Steinfelder Straße“ zwei Gasleitungen HD und MD, die nach Angaben der „Energieversorgung Lohr / Karlstadt“ im Zuge des Ausbaus der „Steinfelder Straße“ in die Straße verlegt werden sollen. Damit kann der erforderliche Lärmschutzwall weitestgehend direkt an der Straße errichtet werden. Bei der Landschaftsplanung im Baugebiet (Baumpflanzungen) sind entsprechend Sicherheitsabstände zu den Gasleitungen einzuhalten.

## 7. Oberflächenwasser

Die Oberflächenwässer sollen grundsätzlich auf dem Grundstück versickern. Entsprechend des Bodengutachtens (Anlage 1) ist die Versickerung grundsätzlich möglich, an manchen Stellen ist jedoch ggf. die Durchdringung einer bindigen, oberflächennahen Schicht zur Versickerung erforderlich. Der Überlauf wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen und ist gegen Rückstau aus dem Straßenkanal zu sichern.

Falls die Versickerungsmöglichkeit nicht gegeben ist, sind auf den Grundstücken Zisternen vorzusehen, um die Rückhaltung des Regenwassers zu ermöglichen.

Die Versickerung von Hofflächen und PKW-Stellplätzen über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Niederschlagswässer auf diese Flächen sind über belebte Bodenzonen (Sickermulden) zu versickern.

Die Versickerung von Oberflächenwässern über Sickerschächte oder belebte Bodenzonen ist bei Einhaltung der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) wasserrechtlich erlaubnisfrei.

## 8. Fremdwasser

Die erdberührten Wände der privaten Wohnbebauung sind bautechnisch so zu konstruieren, dass Dichtigkeit gegen Hangschichtenwasser besteht. Drainageringleitungen um Gebäude sind unzulässig, damit kein Fremdwasser in die Mischkanalisation gelangt.

## 9. Brandschutz

Das Baugebiet ist innerhalb einer „Hilfsfrist“ von 10 Minuten durch die Einsatzkräfte erreichbar. Die geplanten Stichstraßen sind kürzer als 50,00 m.

Rettungswege und Brandschutz sind entsprechend der BayBO herzustellen.

Generell müssen die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132, entsprechen.

## F. Naturschutz

### 1. Geplante Ersatzmaßnahme:

Das Plangebiet liegt an den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Spessart“ und dem „Naturschutzgebiet Romberg“. Im Planungsgebiet befindet sich ein Magerrasen mit einer Fläche von ca. 0,56 ha, der nach § 30 BNatSchG sowie nach Art. 23 BNatSchG geschützt ist. Der Eingriff wird entsprechend dem Bayerischen Naturschutzgesetz und der Eingriffsregel ausgeglichen. Laut Abbildung 7 des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung beträgt der Kompensationsfaktor 1,0-3,0.

Entsprechend der Stellungnahmen der Naturschutzbehörde wird der Kompensationsfaktor mit 3,0 angesetzt. Die durch die Bauflächen und Verkehrswege zerstörten Biotopbereiche betreffen eine Fläche von rund 0,47 ha.

Bei einem Faktor 3,0 liegt der Ausgleich für die Vernichtung des Biotops (CEF-Maßnahme) bei ca. 1,5 ha.

Eine detaillierte Ausgleichsplanung für die Zerstörung des Biotops wurde durch das Büro Fleckenstein erstellt (siehe Anlage 2 der Begründung). Deren Inhalt wird in der Begründung zum Bebauungsplan nur zusammenfassend wiedergegeben oder zitiert.

Durch die vorhandene Topografie im Bereich der Ersatzmaßnahme, bei dem nicht die gesamte Fläche hergenommen werden kann, werden in der Umsetzung letztlich 2,0 ha für die Durchführung der Maßnahme benötigt.

### 2. Geplante CEF-Maßnahme: (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nach dem Artenschutzrecht (§44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) für die Zauneidechse)

Für die Durchführung der vorgenannten Ersatzmaßnahme ist die Herstellung einer Wanderungsfläche für die vorhandene lokale Zauneidechsenpopulation vorgesehen für die sich inzwischen der Begriff „Eidechsenkorridor“ eingebürgert hat. Dieser hat eine Fläche von rund 3,6 ha. Auf dieser Fläche ist der vorhandene Baumbestand zu roden bzw. auszulichten. Hierfür wurden mit den meist privaten Eigentümern Verträge / Nutzungsvereinbarungen geschlossen, die über einen Zeitraum von 10 Jahren gelten. Mit diesem „Eidechsenkorridor“ wird der Verbund zur geplanten Ersatzmaßnahme auf der Südseite des Rombergs hergestellt.

Mit Schreiben vom 22.06.2011 und 26.11.2012 (Anlage 8) vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, wurde die Erlaubnis zum Roden von Teilflächen des Waldes genehmigt.

### 3. Zulässige Nutzung

Die bauliche Nutzung der Fläche ist nur zulässig, da eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt wurde. Die alternative Standortprüfung hat ergeben, dass zumutbare Alternativen nicht vorliegen (siehe Standortprüfung Büro Fleckenstein vom 21.11.2014, Anlage 13) und sich nach erfolgreicher Umsiedlung der Zauneidechse der Erhaltungszustand der Art nicht verschlechtert. Weitere Einzelheiten siehe Pkt. 3.4.2 der Begründung.

#### 4. Geplante Ausgleichsmaßnahmen:

Für die Flächen der Streuobstwiese, Pferdeweide (Koppel) und für das Brachland wird ein Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt.

Für die auszugleichenden Flächen ohne besonderen Schutzcharakter mit dem Kompensationsfaktor 1,0 ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 2,0 ha. Dieser Ausgleich erfolgt im Ortsteil Halsbach auf der Fl. Nr. 354 mit 8.179 m<sup>2</sup> durch Aufwertung der bisherigen intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche durch Anpflanzung von Streuobstbäumen und Anlage einer artenreichen Blütenwiese, sowie im Ortsteil Steinbach – in der Flurlage Frohnwiesen auf der Fl.Nr. 570 mit 11.821 m<sup>2</sup> durch die Aufwertung des Auestandorts - Entwicklung eines Feuchtlebensraums unter Einbeziehung des dort vorhandenen Gewässers dritter Ordnung, dem Buchenbach.

#### 5. Festsetzungen innerhalb des Plangebiets:

Der Schwerpunkt des bestehenden Biotops im Bereich des Hohlwegs, sowie der südöstliche Bereich am Waldsaum, werden zwar nicht als Baufläche in Anspruch genommen, jedoch ist der Erhalt der Vegetation und der Tierwelt inmitten der künftigen Bebauung nicht zu gewährleisten. Die beiden Flächen werden stattdessen als öffentliche Grünfläche festgesetzt, deren Anlage im Charakter der derzeit dort vorhandenen Vegetation „Sandmagerrasen“ erfolgen soll.

Die erforderliche Randeingrünung im Übergang zur freien Landschaft und auf dem Lärmschutzwall wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Bereich des Waldrandes wird der Abstand der Bebauung zum künftigen Waldrand mit 30 Metern festgelegt. Um diesen Abstand einhalten zu können, wird der angeflogene, derzeitige Waldrand bis zum früheren Waldrand (identisch mit Naturschutzgebietsgrenze) zurückgenommen. Somit bleibt der Trauf des alten Waldes erhalten. Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Kiefernwäldchen wird gerodet, im Bereich der Grünzone bleibt der Anflug stattdessen erhalten.

Die insgesamt 0,6 ha großen Rodungsflächen werden durch Sukzession im Stadtgebiet ausgeglichen.

#### 6. Flächen:

Insgesamt werden für den Ersatz und Ausgleich folgende Flächen benötigt:

|                                           |        |
|-------------------------------------------|--------|
| Ersatzfläche (Südseite des Rombergs):     | 2,0 ha |
| Ausgleichsflächen Halsbach und Steinbach: | 2,0 ha |
| CEF-Maßnahme („Eidechsenkorridor“):       | 3,6 ha |

## G. Auswirkungen der Planung

### 1. Bodenordnung

Eine Bodenordnung gem. § 45 ff BauGB ist erforderlich. Vorgeschlagen wird eine Verteilung nach Werten gem. § 57 BauGB.

### 2. Umwelt

Negative Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse für die umliegende bestehende Bebauung durch das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Durch sehr umfangreiche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, sowie die CEF-Maßnahme, wird diesem erheblichen Eingriff Rechnung getragen. Ein hochwertiger, qualifizierter und nachhaltiger Ausgleich wird geschaffen.

## H. Statistische Werte

| Gesamtflächen Baugebiet                |           |       |
|----------------------------------------|-----------|-------|
| Flächen                                | qm        | %     |
| Verkehrsflächen                        | 2.574,00  | 8,4   |
| Öffentliche Grünflächen und Lärmschutz | 6.361,00  | 20,7  |
| Wohnbauflächen                         | 20.102,00 | 65,3  |
| Rad- und Fußwege                       | 1.521,00  | 4,9   |
| Flächen für Ver- u. Entsorgung         | 21,00     | 0,1   |
| Wald                                   | 206,00    | 0,7   |
| Gesamtflächen                          | 30.785,00 | 100,0 |

Es können insgesamt 42 zusätzliche Wohnhäuser, davon 18 als Doppelhaushälfte, entstehen.

Die endgültige Aufteilung wird nach dem Bedarf aus der Umlegung festgelegt.

## I. Finanzielle Realisierung

Die Erschließung des Gebietes über Straßen mit Kanal, Wasser, Abwasser, Gas und Strom ist vorzunehmen. Die folgende Kostenschätzung enthält zusätzlich die Kosten für die Lärmschutzmaßnahmen und den ökologischen Ausgleich für Flora und Fauna.

| BAUTEIL                | MASSE                | EP       | GP             |
|------------------------|----------------------|----------|----------------|
| Kanal - Schmutzwasser  | 1 St                 |          | 430.000,00 €   |
| Kanal - Fremdwasser    | 1 St                 |          | 100.000,00 €   |
| Wasserleitung          | 1 St                 |          | 400.000,00 €   |
| Stromanschlusskosten   | 42 St                | 320,00 € | 15.000,00 €    |
| Gasanschlusskosten     | 42 St                | 580,00 € | 25.000,00 €    |
| Straßenbau             | 3.200 m <sup>2</sup> | 205,00 € | 656.000,00 €   |
| Straßenbeleuchtung     | 12 St                | 900,00 € | 11.000,00 €    |
| Lärmschutzwand         | 1.063 m <sup>2</sup> | 535,00 € | 570.000,00 €   |
| Grunderwerb Ausgleich  |                      |          | 65.000,00 €    |
| Grunderwerb Arteschutz |                      |          | 2.000,00 €     |
| Grunderwerb Zufahrt    |                      |          | 115.000,00 €   |
| CEF-Maßnahme           |                      |          | 126.000,00 €   |
| Gesamtsumme brutto     |                      |          | 2.500.000,00 € |

## VERFAHREN

### **I. Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2000 öffentlich bekanntgemacht.

### **II. Grobabstimmung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2002 wurde mit Schreiben vom 01.08.2002 für den Zeitraum vom 01.08.2002 bis 20.09.2002 durchgeführt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.02.2003 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt.

### **III. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2002 wurde am 24.03.2003 im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (Veranstaltung) den Bürgern vorgestellt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.05.2003 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt.

### **IV. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

In seiner Sitzung vom 22.11.2005 hat der Stadtrat beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage der Planfassung vom 06.05.2003 durchzuführen.

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 15.12.2005 für den Zeitraum vom 15.12.2005 bis 30.01.2006 durchgeführt.

In der Sitzung vom 08.03.2006 wurden die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und die Änderung des Planentwurfs und nochmalige Trägerbeteiligung beschlossen.

### **V. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange zur Planfassung 08.03.2006 wurde mit Schreiben vom 11.04.2006 für den Zeitraum vom 11.04.2006 bis 12.05.2006 durchgeführt. Im Anschluss wurde der Planentwurf entsprechend den Beschlüssen des Stadtrats vom 05.07.2006, 04.10.2006, 25.10.2006, 25.04.2007, 25.07.2007, 17.10.2007 und 14.11.2007 geändert (insbes. Änderungen bei der Verkehrserschließung) und die erforderlichen Gutachten eingeholt bzw. an die Änderungen angepasst.

Aufgrund der inzwischen vorliegenden Untersuchungen zum Baugrund, zum Lärmschutz und des Artenschutzes, sowie aufgrund der bereits erfolgten Abstimmung mit den Naturschutzbehörden, wurden Planung und Begründung entsprechend angepasst.

## **VI. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) in der Zeit vom 17.04.2013 bis einschließlich 21.05.2013 durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben.

## **VII. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

In seiner Sitzung vom 27.02.2013 hat der Stadtrat beschlossen, die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage der Planfassung vom 09.01.2013 durchzuführen.

Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Am Verfahren wurden 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierung von Unterfranken -Höhere Landesplanungsbehörde-
- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Bund Naturschutz Lohr a. Main
- Landesbund f. Vogelschutz, Kreisgruppe Main-Spessart
- Vermessungsamt Lohr a. Main

Nachfolgend aufgeführte Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme Anregungen und Hinweise vorgebracht. Hierüber hat der Stadtrat im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden:

1.Landratsamt Main-Spessart mit Schreiben vom 15.05.2013 für den Fachbereich Baurecht

Zum Bauplanungsrecht

1.1.1 Anregung:

Auf das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird hingewiesen.

1.1.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan -Neufassung 2000- sieht für dieses Areal eine Wohnbaufläche (W) vor. Das Entwicklungsgebot wurde somit beachtet.

1.1.2 Anregung:

Die Festsetzungen der Wandhöhen erscheinen nicht leicht verständlich. Insoweit sollte über eine vereinfachte Festsetzung nachgedacht werden.

1.1.2 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. An den Festsetzungen der Wandhöhen wird festgehalten, da bei dem schwierigen Gelände und dem Übergang zur Landschaft die Höheneinstellung und die Festlegung der Wandhöhen zum Gelingen des Baugebietes beitragen.

1.2 Landratsamt Main - Spessart mit Schreiben vom 15.05.2013 i.V.m. beigefügter Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 08.05.2013

**Zum Umweltbericht**

#### 1.2.1 Anregung:

Der Detaillierungsgrad im Umweltbericht ist ausreichend. Weitere Untersuchungen im Hinblick auf die von hier zu vertretenden Schutzgüter sind nicht erforderlich.

#### 1.2.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### **Zur Grünordnung**

#### 1.2.2 Anregung:

Die öffentlichen Grünflächen, die mit dem Ziel „Sandmagerrasen“ belegt sind, sollten nicht oder nur mit einzelnen passenden Gehölzen bepflanzt werden.

Bei den Pflanzbeispielen im Teil C des Plans sollten nur diejenigen Baum- und Straucharten aufgelistet werden, die für die Standortverhältnisse im Plangebiet geeignet sind.

#### 1.2.2 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die öffentlichen Grünflächen mit dem Ziel „Sandmagerrasen“ die Anlage und Förderung von Strukturen entsprechend der vorhandenen Charakteristik „Sandmagerrasen“ erfolgt. Einzelheiten siehe Begründung S. 18 Pkt. 5. Somit ist sichergestellt, dass die Anpflanzungen entsprechend den Standortverhältnissen (in der Durchführungsphase) vorgenommen werden. Die Festsetzungen im Planentwurf (Stand: 17.07.2015) wurden insoweit angepasst. So wurde die bisherige Festsetzung, die für die öffentlichen Grünflächen eine „lockere Bepflanzung als Übergang zur Bebauung mit Bäumen, Heister und Sträucher“ vorgesehen hat, herausgenommen.

Für die restlichen grünordnerischen Festsetzungen (u.a. Pflanzgebot Hausbaum, Pflanzgebot Einzelbäume im Straßenraum) dient die im Teil C aufgeführte Pflanzliste als Orientierungshilfe.

Zu gesetzlich geschützte Fläche und Artenschutzrecht, übrige Fläche und Ökoflächenkataster.

#### 1.2.3 Anregung:

Bei einem Teil des Plangebietes handelt es sich um eine nach § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG geschützte Trockenfläche (Sandmagerrasen). Auf der Fläche kommt die streng geschützte Zauneidechse vor. Im Vorgriff auf den Bebauungsplan (§ 30 Abs. 4 BNatSchG) hat die Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 07.09.2012 den Eingriff unter folgenden Bedingungen zugelassen:

- Das gesamte Projekt muss von fachkundigem Personal betreut werden. Inhalte und Ergebnisse der Besprechungen sind textlich und, sofern sie im Gelände stattfinden, zusätzlich fotografisch zu dokumentieren.
- Die in der Expertise für die Zauneidechse (Büro Fleckenstein, 20.09.2011) beschriebenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG müssen vor Beginn des Eingriffes umgesetzt werden. Das Gelände ist auf einem Luftbild abgegrenzt, das uns vom Bü-

ro Fleckenstein per E-Mail vom 24.08.2012 übersandt wurde. (Die Fläche ist im Bebauungsplan dargestellt).

- Die Flächen, auf denen der vorgezogene Ausgleich stattfindet, müssen vor Beginn des Eingriffs als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet sein. Die Eignung muss von einer für diese Tierart fachkundigen Person bestätigt werden. Die fachgerechte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Die Flächen, auf denen der vorgezogene Ausgleich stattfindet, befinden sich innerhalb des Naturschutzgebietes „Romberg“. Zuständigkeitshalber müssen die Details der Ausführung einvernehmlich mit der Höheren Naturschutzbehörde festgelegt werden.
- Vor Beginn des Eingriffes müssen die im Plangebiet lebenden Zauneidechsen von einer für diese Art fachkundigen Person gefangen und in dem vorbereiteten Ersatzlebensraum (Fläche für den vorgezogenen Ausgleich) wieder ausgesetzt werden.
- Die im landschaftspflegerischen Begleitplan (Büro Fleckenstein, 27.05.2011) beschriebenen Kompensationsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Beginn des Eingriffes abgeschlossen sein. Die plangemäße Umsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. (Die Flächen sind im Bebauungsplan dargestellt.)
- Die Ausgleichs- und Kompensationsflächen müssen dauerhaft, wie in den Planunterlagen beschrieben, bewirtschaftet bzw. gepflegt werden.
- Das Konzept zum Monitoring muss umgesetzt werden. Die Berichte müssen der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden.
- Sofern sich im Zuge des Monitorings herausstellt, dass die getroffenen Vorkehrungen zum Schutz der Zauneidechse nicht ausreichend sind, werden weitere vorbehalten.

Angesichts eines Urteils des BVerwG hat das BayStMUG mit Rundschreiben vom 12.11.2012 verfügt, dass bis auf weiteres bei der Zulassung von Vorhaben, bei denen unvermeidbare Beeinträchtigungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Zusammenhang mit der Zerstörung von Lebensstätten zu besorgen sind, zusätzlich zur Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft werden soll.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte die Stadt Lohr a. Main vor Beginn des Eingriffes in den Lebensraum der Zauneidechse eine Ausnahme beantragen. Zuständig ist die Regierung von Unterfranken/Höhere Naturschutzbehörde.

Im Übrigen Plangebiet, das keinem gesetzlichen Schutz unterliegt, sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten, wenn die dort stockenden Gehölze in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar gerodet werden.

Die Kompensation soll auf den Grundstücken Fl.-Nr. 354 Gemarkung Halsbach und Fl.-Nr. 570 Gemarkung Steinbach erfolgen. Die Flächen sind zur Aufwertung geeignet. Vor Beginn der Umsetzung müssen die Details zu den geplanten Maßnahmen abgestimmt

werden. Ergänzungen in den Planunterlagen sind nicht erforderlich. Spätestens ein Jahr nach Beginn des Eingriffes muss die Umsetzung abgeschlossen sein.

Die Stadt Lohr a. Main ist verpflichtet, sämtliche Kompensationsflächen dem Landesamt für Umwelt zu melden.

#### 1.2.3 Beurteilung:

Die Anregungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Umsiedlung der Zauneidechse wird wie beschrieben umgesetzt und überwacht. Die Flächen zur Neuansiedlung sind bereits hergestellt (Süd-Westhang des Rombergs). Das Projekt wurde fachgutachterlich überwacht. Ein ökologisches Monitoring schließt sich an. Die Naturschutzbehörde wird am Umsiedlungsprozess nach den gesetzlichen Vorgaben beteiligt. Die erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG wird für die entsprechenden (Bau-)Vorhaben im Bebauungsplangebiet rechtzeitig vor der ersten Eingriffsmaßnahme (i.d.R. Erschließungsmaßnahmen) bei der höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken beantragt. Die Erteilung wurde mit Schreiben vom 28.10.2014 bereits in Aussicht gestellt.

Bzgl. des Hineinplanens in die artenschutzrechtliche Ausnahmelage gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG wird auf die Darstellungen zu Pkt. 2.2 verwiesen.

#### 1.3 Landratsamt Main-Spessart mit Schreiben vom 15.05.2013 i.V.m. beigefügter Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 26.04.2013

##### 1.3.1 Anregung:

Auf die FTS vom 16.11.2012 wird hingewiesen. Die hierin genannten Punkte wurden bis auf Spiegelstrich 2 erfüllt.

##### 1.3.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### 1.3.2 Anregung:

Die in Spiegelstrich 2 für die Festsetzung „Passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude“ dringend empfohlenen Hinweise fehlen weiterhin. Aus fachtechnischer Sicht sollte es einem Bauwilligen oder dessen Planer auch ohne intensive Beschäftigung mit B-Plan und Gutachten möglich sein, zu erkennen, wo Lüftungsfenster angeordnet werden dürfen und wo Anforderungen an die Schalldämmung zu beachten sind. Dies ist in der vorliegenden Form nicht der Fall. Es wird deshalb nochmals empfohlen, entweder die jeweils maßgeblichen Grafiken und Textpassagen des Gutachtens konkret zu benennen oder gleich die Festsetzung so zu konkretisieren, dass die Anforderungen für alle Gebäude ersichtlich sind.

### 1.3.2 Beurteilung:

Dem Entwurf liegt das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Auktor GmbH in der Fassung vom 20.10.2009 zugrunde. Die diesbezüglichen Empfehlungen (Seite 9 Pkt. 9 „Zusammenfassung“) wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Dieser Querverweis stellt sicher, dass in der nachgelagerten Ebene im Baugenehmigungsverfahren die erforderlichen Schutzvorkehrungen vom Bauherrn erfüllt werden müssen.

Zur fachtechnischen Stellungnahme des Landratsamtes Main- Spessart, Fachbereich Immissionsschutz, vom 26.04.2013 wurde seitens des Ingenieurbüros Auktor GmbH mit e-Mail vom 01.10.2013 wie folgt Stellung genommen:

Die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz des Baugebiets „Erweiterung Romberg/südlich der Steinfelder Straße“, die in unserem Gutachten vom 20.10.2009 beschrieben sind, werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan in der aktuell vorliegenden Fassung aus technischer Sicht vollständig und korrekt wiedergegeben. Das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Eine (inhaltliche oder redaktionelle) Änderung oder Ergänzung der bestehenden Festsetzung im Entwurf ist somit nicht angezeigt.

### 1.3.3 Anregung:

Bei der Prüfung der Pläne wurde festgestellt, dass in den Schnitten A die Höhe der Schallschutzwand mit 4,0 m über Oberkante Straße bemaßt ist. Im B-Plan sowie im Gutachten sind für diesen Bereich jedoch 4,5 m angegeben. Die Bemaßung der Schnitte ist entsprechend zu korrigieren.

### 1.3.3 Beurteilung:

Die Bemaßung in den Schnitten A wurde auf die Höhe der Schallschutzwand auf 4,5 m über Oberkante Straße korrigiert.

1.4 Landratsamt Main-Spessart mit Schreiben vom 15.05.2013 für den Fachbereich Kreisstraßenverwaltung

1.4.1 Anregung:

Eine evtl. geplante Bepflanzung entlang der Kreisstraße MSP 22 ist mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises abzustimmen. In der Regel sollten Bäume nicht näher als 7,00 m vom befestigten Fahrbahnrand entfernt gepflanzt werden.

1.4.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Baugebiet grenzt an die Staatsstraße - St 2437- und nicht an die Kreisstraße MSP 22 (betrifft Ortsdurchfahrt Sendelbach in Richtung Pflochsbach) an. Ungeachtet dessen sind Bäume entlang der Staatsstraße näher als 7,00 m am Fahrbahnrand aufgrund des schmalen Grünstreifens nicht möglich und nicht geplant.

1.5 Landratsamt Main - Spessart mit Schreiben vom 15.05.2013 i.V.m. beigefügter Stellungnahme des Sachgebiets Wasserrecht vom 23.04.2013

1.5.1 Anregung:

Für die Oberflächenwasserbeseitigung wird in der Begründung sowie im Umweltbericht die Möglichkeit einer Versickerung über Sickerschächte genannt. Unter Hinweis auf das Ergebnis des Bodengutachtens wird aber auch die Aussage getroffen, dass „vor allem im Bereich ca. 2,00 m unter Gelände, stärker bindige Schichten anzutreffen sind, die deutlich weniger durchlässig sind“. Hierzu ist das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu hören. Soweit von fachlicher Seite einer punktförmigen Versickerung über Sickerschächte nicht zugestimmt wird, ist diese Alternative der Oberflächenwasserbeseitigung im Bebauungsplan zu streichen.

1.5.1 Beurteilung:

Das WWA wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden und hat zum Entwurf Stellung genommen (siehe Nr. 3).

Das WWA nimmt zu den dezentralen Sickerschächten wie folgt Stellung:

Aufgrund des nicht vorhandenen Schadstoffrückhaltevermögens in solchen Bereichen sind nicht oder nur schwer kontrollierbare, punktförmige unterirdische Versickerungen (dezentrale Sickerschächte) von auf befestigten Flächen gesammeltem Niederschlagswasser aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar. Zumal die Gefahr von Fehlschlüssen besteht.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone anzustreben. Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Die in dem Merkblatt enthaltenen Nachweise sind zu führen. Es ist zu prüfen, inwieweit eine wasserrechtliche Behandlung (von Einleitungen) erforderlich ist.

Die Versickerung über belebte Bodenzonen für die Dach- und Hofwässer wird aufgrund der bindigen Böden nur als Hinweis in die Legende aufgenommen. Die Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer auf den öffentlichen Straßen wird im Detail in der Straßen- und Verkehrsplanung geprüft.

#### 1.5.2 Anregung:

Ferner wird im Umweltbericht als geplante Ausgleichmaßnahme u.a. die Aufwertung eines Auestandortes unter Einbeziehung des Buchbaches im Ortsteil Steinbach genannt. Hierbei ist die Herstellung von Buchten, Seitenarmen und Tümpeln vorgesehen. Wir weisen darauf hin, dass diese Maßnahmen ggfs. der Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.

#### 1.5.2 Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Falls erforderlich wird eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt.

### 2. Regierung von Unterfranken -Höhere Naturschutzbehörde- mit Schreiben vom 23.05.2013

#### 2.1 Anregung:

Die einzelnen Arbeitsschritte, insbesondere im Naturschutzgebiet Romberg, sind stets im Einvernehmen mit der Höheren Naturschutzbehörde durchzuführen. Sofern noch Maßnahmen durchgeführt werden, die einer Befreiung von entgegenstehenden Verboten der Naturschutzgebietsverordnung bedürfen, ist diese rechtzeitig zu beantragen. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist durch eine Erfolgskontrolluntersuchung nachzuweisen.

#### 2.1 Beurteilung:

Sofern noch Maßnahmen durchgeführt werden, die einer Befreiung von entgegenstehenden Verboten der Naturschutzgebietsverordnung bedürfen, werden diese rechtzeitig beantragt. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen wird durch eine Erfolgskontrolluntersuchung dann nachgewiesen.

#### 2.2 Anregung:

Aufgrund des „Freiberg-Urteils“ (BVerwG Urteil 9 A 12.10 vom 14.07.2011) kann bezgl. des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG die Tatbestandsreduktion nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht mehr zur Anwendung kommen. Somit müssten absolut sichergestellt sein, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes keine einzige Zauneidechse getötet wird. Dies dürfte bei dem betroffenen Gelände nicht möglich sein.

Deshalb ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Hierzu ist ein begründeter Antrag an die Regierung von Unterfranken als Höhere Naturschutzbehörde zu stellen. Bzgl. der Begründung wird auf den § 45 Abs. 7 BNatSchG verwiesen.

## 2.2 Beurteilung:

Die Regierung von Unterfranken als Höhere Naturschutzbehörde hat uns im Trägerverfahren auf die eingetretene Änderung der Rechtslage aufgrund des „Freiberg-Urteils“ hingewiesen. Der Entwurf (Stand: 09.01.2013) stellt artenschutzrechtlich noch auf die Tatbestandsreduktion gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ab. Dies ist aufgrund der o.g. Rechtsprechung nicht mehr ausreichend. Erforderlich ist die Klärung mit der Regierung von Unterfranken als Höhere Naturschutzbehörde, ob in eine artenschutzrechtliche Ausnahmelage hinein geplant werden kann.

Mit der Regierung von Unterfranken als Höhere Naturschutzbehörde konnte geklärt werden, dass in eine artenschutzrechtliche Ausnahmelage gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG hinein geplant werden kann (bzgl. weiterer Einzelheiten wird auf das in der Anlage beige-fügte Schreiben der Regierung von Unterfranken v. 28.10.2014 verwiesen).

Die Grundlage für diese Beurteilung bildet die „Standortalternativenprüfung im Bauleitplanverfahren Südlich der Steinfelder Straße“ des Ingenieurbüros Fleckenstein (Stand: 21.11.2014). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beige-fügt. Die Begründung und der Umweltbericht wurden bzgl. der artenschutzrechtlichen Thematik aktualisiert. Der Planentwurf (Stand: 17.07.2015) wurde ergänzt und enthält zur Sicherung des Artenschutzes eine aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

## 3. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 25.07.2013

### 3.1 Anregung:

Wasserversorgung: Bei der Ausweisung ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Nach der Wasserversorgungsbilanz Unterfranken wird die zukünftige Sicherheit der öffentlichen Wasserversorgung im Bilanzgebiet Lohr a. Main (Lohr), auch unter Berücksichtigung des Klimawandels, als „eingeschränkt“ beurteilt. Zur Steigerung der Versorgungssicherheit wird empfohlen, das nutzbare Dargebot zu vergrößern, Fremdbezug sowie die Wasserverluste abzubauen.

### 3.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Verbesserung der Wasserversorgung wird bei der weiteren Planung bzw. bei der Ausführung berücksichtigt. Handlungsbedarf für den Bebauungsplan besteht hiermit nicht.

### 3.2 Anregung:

Abwasserbeseitigung: Bei der abwassertechnischen Erschließung ist zu prüfen, ob das weiterführende Netz mit seinen Sonderbauwerken (z. B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist. Insbesondere ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumfang, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt ist. Bei der abwassertechnischen Erschließung ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. Fremdwasser ist getrennt von der Kanalisation abzuleiten. Bei hohen Grundwasserständen sind Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (z.B. wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

### 3.2 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung wird bei der weiteren Planung bzw. der Ausführung berücksichtigt. Handlungsbedarf für den Bebauungsplan besteht hier nicht.

### 3.3 Anregung:

Niederschlagswasser: Das Baugebiet liegt in einem hängigen Bereich. Ob ein Schutz vor Oberflächenabfluss bei Starkniederschlägen notwendig ist, sollte geprüft werden.

Der Landkreis Main-Spessart umfasst grundwassersensible Karstgebiete und Gebiete mit klüftigem Untergrund. Aufgrund des nicht vorhandenen Schadstoffrückhaltevermögens in solchen Bereichen sind nicht oder nur schwer kontrollierbare, punktförmige unterirdische Versickerungen (dezentrale Sickerschächte) von auf befestigten Flächen gesammeltem Niederschlagswasser aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar. Zumal die Gefahr von Fehlan schlüssen besteht.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone anzustreben. Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Die in dem Merkblatt enthaltenen Nachweise sind zu führen. Es ist zu prüfen, inwieweit eine wasserrechtliche Behandlung (von Einleitungen) erforderlich ist.

### 3.3 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone anzustreben. Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Die in dem Merkblatt enthaltenen Nachweise sind zu führen. Es ist zu prüfen, inwieweit eine wasserrechtliche Behandlung (von Einleitungen) erforderlich ist. Die Versickerung über belebte Bodenzonen für die Dach- und Hofwässer wird aufgrund der bindigen Böden nur als Hinweis in die Legende aufgenommen. Die Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer auf den öffentlichen Straßen wird im Detail in der Straßen- und Verkehrsplanung geprüft.

### 3.4 Anregung:

Ausgleichsmaßnahmen: Im Umweltbericht wird als geplante Ausgleichsmaßnahme u.a. die Aufwertung eines Auestandortes unter Einbeziehung des Buchenbaches im Ortsteil Steinbach genannt. Es ist die Herstellung von Buchten, Seitenarmen und Tümpeln vorgesehen. Aus unserer Sicht sind diese Maßnahmen wasserrechtlich zu behandeln.

### 3.4 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Falls erforderlich, wird eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt.

### 3.5 Anregung:

Altablagerungen: Altablagerungen im Planbereich sind uns nicht bekannt. Sollten Altablagerungen angetroffen werden, sind sie in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu erkunden und zu beseitigen.

### 3.5 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Werden Altablagerungen angetroffen, werden diese in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg erkundet und beseitigt.

## 4. Straßenbauamt Würzburg mit Schreiben vom 17.05.2013

### 4.1 Anregung:

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Erweiterung Romberg/Südlich der Steinfelder Straße" im Stadtteil Sendelbach werden auch Belange des Straßenbauamtes berührt. Dem Bebauungsplan wird bei Einhaltung nachfolgender Auflagen zugestimmt.

### 4.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### 4.2 Anregung:

Das geplante Baugebiet liegt an der Freistrecke der Staatsstraße 2437 und der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Staatsstraße 2437 an.

Die Anbauverbotszone von 20 m, die gemäß Besprechung am 09.11.2000 auf 15 m reduziert wird, als auch die 40-m-Anbaubeschränkungszone sind im Lageplan richtig eingetragen.

### 4.2 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### 4.3 Anregung:

Die angemessene Erschließung des Baugebietes soll über den vorhandenen „Sandweg“ bzw. über eine rückwärtige Erschließungsstraße erfolgen, die im Abschnitt 140 bei Station 0,980, rechts in die Staatsstraße 2437 einmündet.

Für den Bau der neuen Einmündung ist mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen, in welcher u.a. auch die Details der Knotenpunktausbildung festgelegt werden.

### 4.3 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### 4.4 Anregung:

Im Bereich der Zufahrt sind Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 10 m / 70 m, gemessen vom Fahrbahnrand der St 2437, von allen Einbauten, Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße, überschritten wird.

#### 4.4 Beurteilung:

Im Bereich der Zufahrt werden Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 10 m / 70 m, gemessen vom Fahrbahnrand der St 2437, von allen Einbauten, Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freigehalten. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich der Einmündungsbereich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet. Für den Bebauungsplan besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### 4.5 Anregung:

In den Erläuterungsbericht wurde übernommen, dass weitere Zufahrten bzw. Zugänge unmittelbar zur Staatsstraße 2437 nicht gestattet werden.

#### 4.5 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung zum Entwurf auf Seite 14 unter Punkt 5 die Thematik Verkehr erläutert wird. Hierbei wird u.a. ausgeführt, dass zusätzliche Zufahrten bzw. Zugänge unmittelbar zur St 2437 nicht gestattet werden. Darüber hinaus ist dies aufgrund der zu errichtenden Lärmschutzwand auch nicht möglich.

#### 4.6 Anregung:

Als Lärmschutzmaßnahme ist vorgesehen, entlang der Staatsstraße 2437 eine Lärmschutzwand zu errichten. Der untere Teil dieser Lärmschutzwand soll hierbei als Gabionenwand ausgeführt werden. Der Abstand zum Fahrbahnrand der St 2437 beträgt minimal 1,50 m. Da dadurch der vorhandene Straßengraben wegfällt, ist durch Einbau einer entsprechenden Drainage und rückwärtigen Entwässerung sicherzustellen, dass kein Oberflächen- bzw. Hangwasser auf Straßengrund geleitet wird. Auch das Oberflächenwasser des ankommenden vorhandenen Straßengrabens ist abzufangen und ordnungsgemäß abzuleiten.

#### 4.6 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und findet bei den nachgelagerten Detailplanungen Beachtung. Für den Bebauungsplan besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### 4.7 Anregung:

Dem Staatlichen Bauamt Würzburg sind für den Bau der Lärmschutzwand noch entsprechende Detailpläne zur Abstimmung vorzulegen.

#### 4.7 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und findet bei den nachgelagerten Detailplanungen Beachtung. Für den Bebauungsplan besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

4.8 Anregung:

Ansonsten haben die Bauwerber entlang der Staatsstraße 2437 alle Vorkehrungen zur Abwendung des Straßenlärms durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen auf ihre Kosten zu treffen.

Die geplante Lärmschutzwand liegt teilweise auf staatseigenen Grund. Der erforderliche Grund ist von der Stadt Lohr a. Main zu erwerben. Ansprechpartner beim Staatlichen Bauamt ist hierfür Frau Kallweit, Tel. 0931 392-3240.

4.8 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Ausführung der Lärmschutzwand und des Lärmschutzzauns ein Schallschutzgutachten vom der Fa. Ingenieurbüro Auktor GmbH zugrunde liegt. Besonderer Wert in den Berechnungen wurde darauf gelegt, dass die südliche Wohnbebauung durch die Reflektion des Verkehrslärms nicht zusätzlich beeinträchtigt wird. Die Detailplanung der Lärmschutzmaßnahme erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

5. Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 28.05.2013

5.1 Anregung:

Gegen den genannten Bebauungsplan bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen.

5.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

5.2 Anregung:

Bei den Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass diese weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können, vorzugsweise durch Beweidung mit Schafen. Die benötigten Triebwege müssen erhalten werden.

5.2 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Lohr a. Main. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist weiterhin möglich. Für den Bebauungsplan besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

5.3 Anregung:

Auch aus forstlicher Sicht bestehen keine Einwendungen.

5.3 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### 5.4 Anregung:

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich entgegen der Feststellung unter Ziffer 3.3 der Planungsbegründung bei den im Süden an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen entsprechend der gesetzlichen Definition um Wald i. S. des Art. 2 Abs. 1 des Waldgesetzes für Bayern (BayWald) handelt. Die Art der Darstellung der Flächen in der Waldfunktionskarte ist für die Waldeigenschaft unerheblich.

#### 5.4 Beurteilung:

Die Feststellung unter Punkt 3.3 auf Seite 6 in der Begründung wurde dahingehend geändert, dass es sich um Wald handelt.

### 6. Energieversorgung Lohr Karlstadt mit Schreiben vom 24.04.2013

#### 6.1 Anregung:

Erdgasversorgung: Wir verweisen auf unser Schreiben vom 16.08.2002. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihren Planungen und setzen Sie sich rechtzeitig vor Ausschreibungsbeginn nochmals mit uns Verbindung.

#### 6.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 16.08.2002 wurde von der Energieversorgung darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der geplanten Lärmschutzwand zwei Gasleitungen befinden, welche verlegt werden müssen. Bestandspläne waren der Stellungnahme beigelegt. Ferner wird auch bei der Erschließung des Neubaugebietes eine Gasleitung mitverlegt. Im Rahmen der nachgelagerten Detailplanungen wird die Energieversorgung mit eingebunden. Für den Bebauungsplan besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### 6.2 Anregung:

Stromversorgung: In der Mitte der Straße A ist ein Trafostationsplatz vorzusehen. Die vorhandenen Niederspannungskabel sind zu schützen. Bitte beachten Sie, dass sich im Bebauungsbereich Versorgungsleitungen von uns befinden. Vor Baubeginn ist eine Einweisung in unsere Versorgungsanlagen durch einen Vertreter der Energie erforderlich. Bei der Landschaftsplanung sind die Sicherheitsabstände zu unseren Leitungen einzuhalten.

#### 6.2 Beurteilung:

Eine Trafostation ist möglich. Der genaue Standort wird im Zuge der Straßenplanung bzw. Umlegung festgesetzt. Für den Bebauungsplan besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### 6.3 Anregung:

Unsere Ansprechpartner:

Erdgas: Herr Ort

09353/7901-660

Strom: Herr Kuhn

09352/5006-755

#### 6.3 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

7. Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 17.05.2013

7.1 Anregung:

Die etwa 80 m breite Rodungsschneise über den Romberg zur Verbindung der Steinfelder Straße bis zur Pflochsbacher Straße bietet von Westen kommenden Starkwindereignissen eine große Angriffsfläche und birgt vor allem an der östlichen Seite die Gefahr eines massiven Windbruchs. Diese Gefahr ist durch einen anzulegenden Waldsaum an beiden Seiten zu vermindern. Dieser Waldsaum stellt gleichzeitig eine ökologische Aufwertung der Flächen dar und ist als Ausgleichsfläche für das Baugebiet heranzuziehen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind so weit wie möglich zu reduzieren und innerhalb des geplanten Baugebietes zu integrieren. Dies wird auch zu einer höheren Wohnqualität im Baugebiet führen.

7.1 Beurteilung:

Ein Waldsaum wird an beiden Seiten angelegt. Die Ausgleichsflächen wurden extern nachgewiesen (siehe Entwurf 3 (3)). Die im Plangebiet zur Verfügung stehenden Flächen waren nicht ausreichend. Hinsichtlich der Festsetzungen innerhalb des Plangebiets wird auf die Ausführungen der Begründung S. 18 Pkt. 4 verwiesen. Für den Bebauungsplan besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

7.2 Anregung:

Die westlich vom Steinbach gelegene Ausgleichsfläche darf, wenn nötig, nur im südlichen Bereich mit möglichst gradliniger Abgrenzung zu restlichen landwirtschaftlichen Fläche als Ausgleichsfläche dienen. Damit kann die Restfläche für die Landwirtschaft erhalten bleiben und es werden unnötige Überlappungsbereiche bei der Bewirtschaftung vermieden.

7.1 Beurteilung:

Die westlich von Steinbach gelegene Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 570, d. Gemarkung Steinbach) wird nur im südlichen Bereich als Ausgleichsfläche herangezogen.

8. Kreisbrandrat Manfred Brust mit Schreiben vom 27.04.2013

Vom Standpunkt des aktiven Brandschutzes werden bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes folgenden Forderungen für notwendig erachtet:

8.1 Anregung:

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen mit Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10,00 m, eine Breite von 2,50 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

8.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die im Entwurf beinhalteten öffentlichen Verkehrsflächen ermöglichen die Zufahrt mit den entsprechenden Feuerwehrfahrzeugen.

8.2 Anregung:

Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Dort müssen Feuerwehrfahrzeuge mit einem anzunehmenden Wendekreisdurchmesser von max. 18,50 m in der Lage sein zu wenden.

8.2 Beurteilung:

Die Länge der Stichstraße ist unter 50,00 m, sodass kein Wendehammer erforderlich ist.

8.3 Anregung:

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

8.3 Beurteilung:

Die Entfernung der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche ist unter 50,00 m.

8.4 Anregung:

Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen.

8.4 Beurteilung:

Inwieweit Begegnungs- oder Einbahnverkehr in den Straßen geplant ist, wird im Zuge der Verkehrsplanung entschieden. Für den Bebauungsplan besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

8.5 Anregung:

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere jedoch die Arbeitsblätter:

W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

W 331 Hydrantenrichtlinie

W 313 Richtlinie für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen

W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung; Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele.

8.5 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Richtlinien sind bei den nachgelagerten Detailplanungen zu beachten. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.

8.6 Anregung:

Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 oder 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite DN 80 eingebaut werden.

Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten sollte 1/3 zu 2/3 sein.

An Stellen, an denen ein erhöhter Brandschutz geboten ist, (z.B. Gewerbegebiete ) sollten bevorzugt Überflurhydranten vorgesehen werden.

8.6 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Richtlinien sind bei den nachgelagerten Detailplanungen zu beachten. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.

8.7 Anregung:

Zur Sicherung der unabhängigen Löschwasserversorgung können unterirdische Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mind. 75 m<sup>3</sup> eingeplant werden. Der Deckungsbereich eines Behälters hat einen Radius von ca. 200 m.

8.7 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung wird mit der neu zu planenden Wasserversorgung überprüft. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.

8.8 Anregung:

Außerdem können zur Löschwassersicherung alle Gewässer im Umkreis von 200 m herangezogen werden, die über ausreichend Wasser verfügen.

8.8 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

8.9 Anregung:

Aus den Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen (Art. 16 BayBO) gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern und Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das entsprechend benötigte Rettungsgerät verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

8.9 Beurteilung:

Die Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet ist gewährleistet. Der Brandschutz wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren geprüft. Es besteht für den Bebauungsplan kein weiterer Handlungsbedarf.

8.10 Anregung:

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

8.10 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Brandschutz wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren geprüft. Es besteht für den Bebauungsplan kein weiterer Handlungsbedarf.

8.11 Anregung:

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektriker, insbesondere jedoch VDE 0132, entsprechen.

8.11 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und ist der nachgelagerten Ebene der Einzelfallgenehmigungen zu beachten. Es besteht für den Bebauungsplan kein weiterer Handlungsbedarf.

8.12 Anregung:

Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind die Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

8.12 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und ist der nachgelagerten Ebene der Einzelfallgenehmigungen zu beachten. Es besteht für den Bebauungsplan kein weiterer Handlungsbedarf.

9. Deutsche Telekom, Würzburg mit Schreiben vom 30.04.2013

9.1 Anregung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Lohr - "Erweiterung Romberg, Südlich der Steinfelder Straße" bestehen unsererseits keine Einwände.

9.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

9.2 Anregung:

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien unseres Unternehmens, die aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich sind. Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Netzausbau im Baugebiet mit Telekominfrastruktur unterliegt derzeit noch einer wirtschaftlichen Prüfung. Bitte halten Sie uns über die Maßnahme und vor allem über den geplanten Erschließungszeitraum auf dem Laufenden.

9.2 Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es besteht für den Bebauungsplan kein weiterer Handlungsbedarf.

10. Landesamt f. Denkmalpflege mit Schreiben vom 02.05.2013

10.1 Anregung:

Bodendenkmalpflegerische Belange: Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

10.1 Beurteilung:

Die Hinweise wurden um die Meldepflicht ergänzt.

10.2 Anregung:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### 10.2 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es besteht für den Bebauungsplan kein weiterer Handlungsbedarf.

#### 10.3 Anregung:

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 10.3 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es besteht für den Bebauungsplan kein weiterer Handlungsbedarf.

#### 10.4 Anregung:

Bau- und Kunstdenkmalflegerische Belange: Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalfleger bestehen gegen die oben genannte Planung, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen. Im Planungsgebiet und / oder in dessen Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgende Baudenkmäler / Ensembles:

D-6-77-155-165: Neues Schloss, Mansardendachbau mit pavillonartigen, kurzen Seitenflügeln, 1725-26 von Joseph Greissing, nach Kriegszerstörung Wiederaufbau; Schlossmauer mit Portal des 16. Jh.; Brunnen im Schlosshof, um 1728; Schlosspark  
D-6-77-155-151: Kreuz, bez. 1885; Grabmäler des späten 19. und frühen 20. Jh.; Ortsausgang nach Pflochsbach.

#### 10.4 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Gebiet keine Baudenkmäler befinden.

#### 10.5 Anregung:

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

#### 10.5 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung erfolgt, sofern angezeigt, in den nachgelagerten Einzelfallgenehmigungen. Es besteht für den Bebauungsplan kein weiterer Handlungsbedarf.

#### 10.6 Anregung:

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel. Nr. an den / die Gebietsreferenten.

#### 10.6 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es besteht für den Bebauungsplan kein weiterer Handlungsbedarf.

#### Exkurs Anbindung an überörtliche Straße (St 2437) im Rahmen 3. BA:

In der Stadtratssitzung am 14.11.2007 wurde der Grundsatzbeschluss zur Verkehrerschließung gefasst. Die Beschlusslage wurde bei der Erstellung des Entwurfs beachtet, insbes. dass das Baurecht nicht durch Änderung des Flächennutzungsplans und Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes geschaffen wird, sondern über das Straßen- u. Wegerecht mittels „freihändigem Grunderwerb“. Die maßgebliche Fläche, Fl.-Nr. 4642/3, der Gemarkung Sendelbach, befindet sich zwischenzeitlich im Eigentum der Stadt Lohr a. Main. Die Umsetzung der Maßnahme soll nach Rechtskraft des Bebauungs- u. Grünordnungsplans und der Baulandumlegung, frühestens mit den Erschließungsmaßnahmen, erfolgen.

#### Weiteres Vorgehen:

Die Trägerbeteiligung erbrachte neue Erkenntnisse zum Artenschutzrecht (Stichwort „Freiberg-Urteil“). Ausfluss hieraus war die „Standortalternativenprüfung“, die zu einer Überarbeitung des Planentwurfs sowie der Begründung und Umweltbericht führte. Aufgrund dieser Änderungen muss der letzte Verfahrensschritt gem. § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB wiederholt werden. Im Anschluss daran kann die Stadt Lohr a. Main den Bebauungs- u. Grünordnungsplan als Satzung beschließen und bekannt machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungs- u. Grünordnungsplan in Kraft. Einer Genehmigung bedarf der Bebauungs- u. Grünordnungsplan nicht, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

### **VIII. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

In seiner Sitzung vom 18.11.2015 hat der Stadtrat beschlossen, die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage der Planfassung vom 17.07.2015 durchzuführen.

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 12.01.2016 für den Zeitraum vom 18.01.2016 bis 22.02.2016 durchgeführt. Am Verfahren wurden 15 TÖB's beteiligt.

Nachfolgende aufgeführte TÖB's haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierung von Unterfranken -Höhere Landesplanungsbehörde-
- Regierung von Unterfranken -Höhere Naturschutzbehörde-
- Bayerischer Bauernverband
- Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Main-Spessart

Nachfolgend aufgeführte TÖB's haben in Ihrer Stellungnahme Anregungen und Hinweise vorgebracht. Hierüber hat der Stadtrat der Stadt Lohr a.Main im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden:

#### **1. Landratsamt Main-Spessart mit Schreiben vom 16.02.2016**

Zum Naturschutz

##### **1.1.1 Anregung:**

Der Detaillierungsgrad im Umweltbericht ist ausreichend. Weitere Untersuchungen im Hinblick auf die von hier zu vertretenden Schutzgüter sind nicht erforderlich. Unsere frühere Anregung zur Grünordnung wurde berücksichtigt.

##### **1.1.1 Beurteilung:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zum Artenschutz

##### **1.1.2 Anregung:**

Wenn die in den Planunterlagen dargestellten und beschriebenen Maßnahmen zur Konfliktminimierung sowie zum vorgezogenen Ausgleich (bereits erfolgt) umgesetzt werden, sind bei der Realisierung des Vorhabens Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG nicht zu erwarten. Hinsichtlich des Verbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hat die Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde, der Stadt Lohr a.Main mit Schreiben vom 28.10.2014 unter bestimmten Bedingungen und Maßgaben die Erteilung einer Ausnahme in Aussicht gestellt.

##### **1.1.2 Beurteilung:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Mit der Regierung von Unterfranken als Höhere Naturschutzbehörde konnte geklärt werden, dass in eine artenschutzgerechte Ausnahmelage gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG hineingeplant werden kann. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 2.2 verwiesen, welches als Anlage beigelegt ist.

#### 1.1.3 Anregung:

Von dem Vorhaben ist ein nach § 30 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BNatSchG i. V. mit Art. 23 Abs. 1 Nr. 4 BayNatSchG geschützter Sandmagerrasen betroffen. Auf Antrag der Stadt Lohr a.Main hat das LRA Main-Spessart, Untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 07.09.2012 den Eingriff in das Biotop zugelassen (§ 30 Abs. 4 BNatSchG). Die in der Zulassung formulierten Bedingungen sind zu beachten.

#### 1.1.3 Beurteilung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 1.2.3 verwiesen, welches als Anlage beigelegt ist.

#### 1.1.4 Anregung:

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind in quantitativer und qualitativer Hinsicht geeignet, die nachteiligen vorhabenbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu kompensieren. Spätestens ein Jahr nach Beginn des Eingriffes muss die Umsetzung der Kompensation abgeschlossen sein. Die Stadt Lohr a.Main ist verpflichtet, die Kompensationsflächen dem Landesamt für Umwelt zu melden.

<http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/rechtgrundlagen/index.htm>

#### 1.1.4 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 1.2.3 verwiesen, welches als Anlage beigelegt ist.

### Zum Wasserrecht/Bodenschutz

#### 1.1.5 Anregung:

Mit dem Vorhaben besteht grundsätzlich Einverständnis.

#### 1.1.5. Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### 1.1.6 Anregung:

Hinsichtlich der geplanten Aufwertung eines Auestandortes unter Einbeziehung des Buchenbaches als Ausgleichsmaßnahme verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 23.04.2013.

#### 1.1.6 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 1.5.2 verwiesen, welches als Anlage beigelegt ist.

### Zum Immissionsschutz

#### 1.1.7 Anregung:

Immissionsschutzrelevante Planänderungen konnten nicht festgestellt werden, damit kann an der bisherigen Beurteilung festgehalten werden.

#### 1.1.7 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### 1.1.8 Anregung:

Bezüglich der zuletzt bemängelten bzw. empfohlenen Punkte ist festzustellen: Die beanstandete Höhenangabe in den Schnitten wurde korrigiert und ist nicht mehr zu beanstanden. Es wird nochmals empfohlen, in der Festsetzung „Passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude“ auf die hierfür maßgeblichen Grafiken und Textpassagen des Gutachtens hinzuweisen.

#### 1.1.8 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 1.3.2 verwiesen, welches als Anlage beigelegt ist.

#### 1.1.9 Anregung:

Anmerkung: Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung erfolgt auf der Basis des Gutachtens und der beschriebenen und zeichnerisch dargestellten Schallschutzmaßnahmen, auch wenn diese teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen.

#### 1.1.9 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### Zum Bauplanungsrecht/Sonstiges

#### 1.1.10 Anregung:

Die nach wie vor nicht ausreichend dargelegte Erforderlichkeit (vgl. unsere früheren Stellungnahmen) zu dieser Bauleitplanung ist anhand aktueller Daten zu untersuchen und auszuführen. Die Begründung nimmt Bezug auf Zahlen aus dem Jahr 2010. Nach der Standortalternativenprüfung des IB Fleckenstein vom 21.11.2014 sind in Lohr a.Main ca. 250 Baulücken vorhanden, von denen ca. 20 % kurz- bzw. mittelfristig bebaut werden könnten. 50 erschlossene Bauplätze stehen danach also zur Verfügung. Die Wohnbauflächen, die mit dem Bebauungsplan geschaffen werden sollen, sind im engeren Stadtgebiet an deren Stelle vorhanden. Innenentwicklung vor Außenentwicklung lautet das Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP vom 22.08.2013). Dieses Ziel ist zu beachten. Es ist nicht abwägbar.

#### 1.1.10 Beurteilung:

Die Stadt Lohr a.Main bemüht sich, die vorhandenen Baulücken über ein „Kommunales Flächenressourcenmanagement (KFM)“ zu schließen. Im Ergebnis zeigt sich, dass es nur in seltenen Fällen gelingt, innerstädtische Baulücken ohne „Baugebote oder Enteignungen“ einer Bebauung zuzuführen. Aufgrund der Bedeutung der Stadt Lohr a.Main in der Region als Mittelzentrum ist daher die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen erforderlich. Wie im Rahmen des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für Lohr a.Main (ISEK)“, Stand: Juli 2012, empirisch festgestellt werden konnte, weist die Stadt Lohr a.Main ein positives Wanderungssaldo bei der Bevölkerungsentwicklung auf. Bzgl. weiterer Einzelheiten siehe ISEK, Pkt. 1.1, insbes. Abb. 8.

Die geplante Fläche „Erweiterung Romberg, Südlich der Steinfelder Straße“ liegt direkt am Siedlungsrand mit einer noch fußläufig zumutbaren Entfernung zur Kernstadt. Darüber hin-

aus verfügt der Ortsteil Sendelbach über eine intakte Versorgungsstruktur. Dieser Bereich ist im „Integrierten Einzelhandelsentwicklungskonzept“ als Nahversorgungszentrum festgelegt worden. Siehe hierzu insbes. Begründung Pkte. A 3.1, A 3.2 und B Ziele und Zwecke der Planung sowie Standortalternativenprüfung Pkt. 1.4 und 1.5.

Im Juni 2016 gab es im Ortsteil Sendelbach 32 voll erschlossene Baulücken in Privathand. Davon steht dem Markt derzeit nur eine einzige zur Verfügung. Alle anderen werden als Anlage zur Altersvorsorge oder für die spätere Bebauung durch Nachkommen zurückgehalten. Dies wurde bei aktuellen Eigentümerbefragungen (Juni 2016) durch das KFM ermittelt. Bei der Baulandanfrage im Rahmen des KFM hat sich der Ortsteil Sendelbach als beliebte und bevorzugte Wohngegend herausgestellt. Da die Stadt Lohr a.Main verpflichtet ist, notwendige Bauflächen zur Weiterentwicklung anzubieten, wird an der Ausweisung der Fläche in Sendelbach festgehalten.

Ergänzend hierzu ist anzumerken, dass im gesamten Stadtgebiet nur noch 212 private Baulücken vorhanden sind, von denen nur 15 zur Verfügung stehen. Somit ergibt sich eine Verfügbarkeit von nur 7 %, wobei sich von den zur Verfügung stehenden Baulücken 40 % im Ortsteil Ruppertshütten befinden.

Die Stadt Lohr a.Main setzt somit die Vorgaben des LEP (Stand: 01.09.2013) zu der Zielvorgabe im Pkt. 3.2 um, da Innenbereichspotentiale, d.h. Entwicklungspotentiale, vollständig durch das KFM erfasst sind, regelmäßig aktualisiert werden und diese Daten bei der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Laut LEP (zu 3.2 (B)) stehen keine Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann. Dieser Tatbestand ist hier erfüllt (siehe oben). Somit liegt kein Zielverstoß gem. § 1 Abs. 4 BauGB zum LEP vor. Ebenso wenig ein Verstoß gegen die Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB, da die Ausweisung dieses Baugebiets erforderlich ist, um eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Mittelzentrums Lohr a.Main sicherstellen zu können, insbes. Sicherung der Arbeitsplätze sowie der städtischen Einrichtungen zur Daseinsvorsorge. An der Planung wird festgehalten.

#### 1.1.11 Anregung:

Lediglich ein Drittel der Flächen im geplanten Baugebiet sind im Besitz der Stadt Lohr a.Main. Über zwei Drittel der geplanten Bauplätze wird die Stadt Lohr a.Main nicht verfügen können. Es gibt also auch keine Gewähr dafür, dass Bauwillige an diese Bauplätze kommen werden.

#### 1.1.11 Beurteilung:

Insgesamt stehen innerhalb des Bebauungsplanes 41 Bauplätze zur Verfügung. Nach heutigem Stand fallen ca. 12 Bauplätze an die Stadt Lohr a.Main. Bei der Umlegung der meist handtuchartigen schmalen Grundstücke ist davon auszugehen, dass für einige Eigentümer ein bebaubares Grundstück nur zugeteilt werden kann, wenn ein Zukauf in nicht unbeträchtlicher Höhe getätigt wird. Aus der Erfahrung zeigt sich, dass hierdurch die Stadt Lohr a.Main eine nicht zu unterschätzende Möglichkeit hat, weitere Bauplätze zu erhalten. Aufgrund des möglichen Flächenerwerbs in der Umlegung (im Rahmen der nachgelagerten Bodenordnung) und des vorhandenen Flächenbestandes der Stadt Lohr a.Main im Plangebiet wird an der Planung festgehalten.

Ergänzend hierzu wird noch angemerkt, dass laut Liegenschaftsverwaltung in der Vergangenheit kein weiterer Flächenerwerb möglich war, d.h. die Stadt Lohr a.Main hat sämtliche zur Verfügung stehenden Flächen erworben. Somit kann unterstellt werden, dass die Privateigentümer, die einem Verkauf bisher nicht zugestimmt haben, generell an einer Bebaubar-

keit der Flächen interessiert sind bzw. die Flächen dem Markt zur Verfügung stellen wollen. Diese Einschätzungen wurden durch die im Nachgang zur Informationsveranstaltung am 15.02.2017 mit den Beteiligten geführte Gespräche bestätigt. Auf die Aktenlage (d.h. die Auswertung der Gesprächsergebnisse) wird verwiesen.

#### 1.1.12 Anregung:

Nach der Kostenschätzung verursacht die Erschließung des Gebietes 2,5 Mio. Euro. Es wird kaum preisgünstigere Bauplätze geben. In der vorhergehenden Schätzung vom 09.10.2013 wurden noch 1.030.000,-- Euro angenommen, zzgl. Kanalbaukosten (jetzt mit 530.000,-- Euro beziffert).

#### 1.1.12 Beurteilung:

Bei den Kosten für die Erschließung handelt es sich lediglich um eine Schätzung. Die anfallenden Erschließungskosten sind nicht im Bebauungsplan festzulegen. Dies regelt das Beitragsrecht.

#### 1.1.13 Anregung:

Die geplante Zu- und Abfahrt zur ST 2437 mit Verkehrsinsel liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Außenbereich). Ebenso das östliche Ende des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzwand. Es wird folglich hierfür auch kein Baurecht geschaffen. Ungeachtet dessen werden beide Anlagen im Umweltbericht als Bestandteil der Gesamtplanung genannt. Die anfallenden Herstellungskosten für diese im Außenbereich liegenden Anlagen wären übrigens nach aktuellem Planungsstand nicht umlagefähig.

#### 1.1.13 Beurteilung:

Die Planung der Zu- und Abfahrt zur ST 2437 liegt außerhalb des Geltungsbereiches, da sonst der Flächennutzungsplan geändert werden müsste. Durch den Bebauungsplan wird für die Zu- und Abfahrt kein Baurecht geschaffen. Bei der Planung vom Staatl. Bauamt ist die Anbindung im 3. BA an die Staatsstraße 2437 vorgesehen. Nach heutigem Stand ist davon auszugehen, dass die Anbindung nicht nur für das geplante Baugebiet dient und daher nicht umlagefähig ist.

Laut Aktenlage wurde dieser Sachverhalt am 19.10.2007 mit dem Landratsamt Main-Spessart, Herrn Schätzlein, geklärt. Wegen der Verkehrsführung ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Baurecht für die neue Anbindung könne sowohl über einen Bebauungsplan als auch über Straßenrecht hergestellt werden. Sofern die Grundstücksfläche „freihändig“ erworben werden könnte, könne Baurecht auch über die Straßenplanung erfolgen. Die Stadt Lohr a.Main ist zwischenzeitlich Eigentümerin der maßgeblichen Fläche (Fl.-Nr. 4642/3 der Gemarkung Sendelbach).

Laut Aktenlage wurde ferner dieser Sachverhalt am 26.10.2007 mit der Regierung von Unterfranken sowie mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg geklärt. Ein Plangenehmigungsverfahren ist für die Anbindung des Baugebiets nicht notwendig. Bzgl. weiterer Einzelheiten wird auf Pkt. 4 (Stellungnahme Staatliches Bauamt Würzburg vom 21.01.2016) verwiesen.

Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt „Exkurs Anbindung an überörtliche Straße (St 2437) im Rahmen des 3. BA“ verwiesen, welches als Anlage beigefügt ist.

#### 1.1.14 Anregung:

Die in der Standortalternativenprüfung enthaltenen Bewertungen zur Empfindlichkeit der Flächen sind teilweise nicht plausibel. Lediglich potentielle Lebensräume von geschützten Tier- und Pflanzenarten können nicht gleich bewertet werden wie nachgewiesene Vorkommen und Habitate streng geschützter Arten oder gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatschG).

#### 1.1.14 Beurteilung:

Zur Beurteilung des Bewertungskriteriums „Spezieller Artenschutz“ wurden ortskundige Fachleute eingebunden, so dass – wie in den Abhandlungen explizit dokumentiert – hinsichtlich der angeführten Artenspektren an Alternativstandorten von „sehr wahrscheinlichen Artvorkommen“ und „Artnachweisen“ ausgegangen werden kann. Eine allgemeine „worst-case“-Betrachtung, die ausschließlich auf den örtlichen Habitatpotenzialen und regionalen Verbreitungsgebieten von Tier- und Pflanzenarten basiert, liegt demnach ausdrücklich nicht vor.

Mit dem Ziel, die Standortempfindlichkeit von Alternativstandorten im Vergleich mit dem Ausgangsstandort zu beurteilen, reicht die artenschutzfachliche Untersuchungstiefe aus, was durch die zuständige Fachbehörde bestätigt wurde. Um die „Zumutbarkeit“ von Standortalternativen im Sinne von § 45 Abs. 7 BNatSchG beurteilen zu können, ist ein übergreifend ausgerichteter Prüfungskriterienkatalog erforderlich – naturschutzfachliche sowie wirtschaftliche und städtebauliche Aspekte gilt es in vorliegendem Fall gleichermaßen zu berücksichtigen. Differenzierte Kriteriengewichtungen bei der Gesamtbeurteilung von Standortalternativen sind nicht plausibel zu begründen und verkomplizieren die orientierende Betrachtung alternativer Lösungsansätze.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass sowohl die methodischen Ansätze als auch die gutachterlichen Ergebnisse der Standortalternativenprüfung mit der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken abgestimmt sind.

Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 2.2 verwiesen, welches als Anlage beigefügt ist. Ebenso wie das Schreiben der Regierung von Unterfranken -Höhere Naturschutzbehörde- vom 28.10.2014.

#### 1.1.15 Anregung:

Eine Ausnahme vom Tötungsverbot nach § 45 Abs. 7 BNatSchG setzt u.a. auch voraus, dass es keine zumutbaren Alternativen gibt. Die Standortalternativenprüfung kommt – ungeachtet der Ziffer 5 – zu dem Ergebnis, dass immerhin vier von den ins Auge gefassten neuen Alternativstandorten eine vergleichbare Empfindlichkeit aufweisen. Detaillierte Erhebungen zu den Vergleichsstandorten fehlen. Selbst wenn tatsächlich an allen anderen Standorten den Verboten des § 44 BNatSchG nachweislich zuwidergehandelt werden müsste, wäre zu prüfen und abzuwägen, ob die notwendigen Eingriffe dort gleichermaßen gravierend für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten ausfallen würden.

#### 1.1.15 Beurteilung:

Das artenschutzfachliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationspotenzial, das hinsichtlich einer Lösbarkeit artenschutzrechtlicher Konflikte ausschlaggebend ist, wurde im Rahmen der Standortalternativenbewertung in besonderem Maße berücksichtigt; hierauf wird im Rahmen der Abhandlungen ausdrücklich hingewiesen (vgl. Kapitel 1.2 der Standortalternativenprüfung). Die artenschutzfachliche Eingriffserheblichkeit im Bereich alternativer Standorte konnte hierauf aufbauend durchaus hinreichend eingeschätzt werden.

Eine weitergehende Detailuntersuchung alternativer Standorte im Stadtgebiet ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzverwaltung nicht angezeigt. Vielmehr kann auf Grund-

lage der gewonnenen Erkenntnisse der Standortalternativenprüfung plausibel festgestellt werden, dass im Stadtgebiet keine weniger empfindlichen Alternativstandorte bestehen und vor dem Hintergrund folgender Standortvorteile folgerichtig am bisherigen Lösungsansatz festgehalten wird:

- Für die von einer baulichen Entwicklung des Plangebietes „Südlich Steinfelder Straße“ erheblich betroffenen Tierarten können im unmittelbaren, naturschutzrechtlich geschützten Umfeld (Bereich Romberg) optimale Ersatzlebensräume geschaffen und nachgewiesen werden. Auch vorhabenbedingte Auswirkungen auf abiotische Umweltmedien, Lebensräume und die Landschaftsästhetik können wirkungsvoll gemindert und im räumlich-funktionalen Zusammenhang kompensiert werden.
- Durch eine bauliche Entwicklung des Plangebietes „Südlich Steinfelder Straße“ kann eine städtebaulich verträgliche Erweiterung des Ortsteils Sendelbach erreicht werden, die den örtlichen Maßstäblichkeiten des Siedlungskörpers entspricht. Die Nähe zur Kernstadt, die örtlichen Versorgungsstrukturen und Erschließungsflächen können optimal genutzt werden.

Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 2.2 verwiesen, welches als Anlage beigefügt ist. Ebenso wie das Schreiben der Regierung von Unterfranken -Höhere Naturschutzbehörde- vom 28.10.2014.

#### 1.1.16 Anregung:

Dass es im näheren Bereich der Stadt Lohr a.Main keine zumutbaren Alternativen zum Baugebiet „Erweiterung Romberg, Südlich der Steinfelder Straße“ geben soll, ist eine für uns neue Feststellung, die so nicht ohne weiteres nachvollzogen werden kann. Immerhin schlug der damalige Bürgermeister Prüße noch im Herbst 2011 selbst vor, der Stadtrat solle darüber nachdenken, ob nicht ein anderes Baugebiet ausgewiesen werden soll.

#### 1.1.16 Beurteilung:

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ist u.a. über die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes Lohr a.Main zu entscheiden. Dokumentiert werden diese Entscheidungen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung, die in Form des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes den übergeordneten baulichen Entwicklungsrahmen für das Stadtgebiet vorgibt. Auf Grundlage dieses rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurden vor dem Hintergrund der bauleitplanerischen Ziele der Stadt Lohr a.Main mögliche Standortalternativen abgegrenzt und einer umfassenden Prüfung unterzogen. Hierbei konnte plausibel nachvollziehbar festgestellt werden, dass im Vergleich mit der geplanten Baugebietsentwicklung im Bereich „Südlich Steinfelder Straße“ keine weniger empfindlichen Standortalternativen im Stadtgebiet bestehen. Vor diesem Hintergrund wird an der bisherigen Planung festgehalten.

Unabhängig hiervon wird die Stadt Lohr a.Main im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit selbstverständlich auch weiterhin städtebauliche Überlegungen im Stadtgebiet anstellen und diese über die gesetzlich gefassten Instrumente der kommunalen Bauleitplanung konkretisieren.

Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 2.2 verwiesen, welches als Anlage beigefügt ist. Ebenso wie das Schreiben der Regierung von Unterfranken -Höhere Naturschutzbehörde- vom 28.10.2014.

#### 1.1.17 Anregung:

Zur Methodik der Standortalternativenprüfung:

Die Vorgabe, dass nur im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Wohnbauflächen in die Untersuchung einbezogen werden, ist eine nicht nachvollziehbare Einschränkung, insbesondere angesichts der seit dem Jahr 2000 erfolgten zig-fachen Änderungen des Flächennutzungsplans der Stadt Lohr a.Main. Eine evtl. erforderlich werdende Flächennutzungsplanänderung begründet noch keine Alternativlosigkeit. Auch die festgelegte Mindestgröße der untersuchten alternativen Gebiete ist bei der gegebenen Sachlage nicht angemessen.

#### 1.1.17 Beurteilung:

Grundlage der Standortalternativenprüfung ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000. Nur aus dieser Planung heraus können Alternativstandorte herangezogen werden. Wie mit der Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde, abgestimmt, wurden nur Flächen untersucht, die eine vergleichbare Größe darstellen. Weitere Standortalternativenprüfungen aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan wurden für größere Flächen daher ausgeschlossen, da die Entfernung zur Kernstadt zu weit und die erforderlichen Bedarfsermittlungen wesentlich schwieriger wären. Kleinere Flächen in direkter Kernstadtnähe stehen nicht zur Verfügung.

Zur Ermittlung der Standortalternativen siehe Standortalternativenprüfung unter Pkt. 2.1 und 2.2 S. 9. Ergänzend ist anzumerken, dass die bisher (seit 2000) vorgenommenen Flächennutzungsplanänderungen für diesen Sachverhalt nicht relevant waren, da sie für die Beurteilung im Rahmen der „zumutbaren Alternativen“ nicht herangezogen werden konnten (Stichwort: Keine zumutbare Alternativen).

#### 1.1.18 Anregung:

Eine Einschränkung der zulässigen Nutzung gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist so nicht zulässig, denn es handelt sich nicht um einen besonderen Fall i.S. dieser Bestimmung, sondern um ein generelles Problem, das im Zuge der Bauleitplanung und nicht erst auf der Vorhabensebene zu bewältigen ist. Sofern die Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für ein Vorhaben nicht erteilt werden kann, ist nämlich überhaupt keine bauliche Nutzung mehr möglich. Die Regelung nach § 9 Abs. 2 BauGB ist auch nicht dazu da, rechtliche Schranken, wie hier das Tötungsverbot, zu umgehen oder vermeintlich zu überwinden. Nur städtebaulich relevante Umstände können einen entsprechenden Vorbehalt rechtfertigen. Es muss ersatzweise irgendeine andere bauliche Nutzung möglich sein, die im Bebauungsplan auch festgesetzt werden soll. Im Zusammenhang mit einer Einschränkung nach § 9 Abs. 2 BauGB relativiert sich die Erforderlichkeit der Planung.

#### 1.1.18 Beurteilung:

Mit dieser „Festsetzung“ sollte erreicht werden, dass der Artenschutz nach der Änderung der Rechtslage (Stichwort: Freiberg-Urteil und somit Wegfall der artenschutzrechtlichen Tatbestandsreduktion gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG => Nachweis der artenschutzrechtlichen Ausnahmelage gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG) im Bebauungsplan Berücksichtigung findet, da auf Ebene der Flächenplanung keine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen kann. Diese erfolgt vorhabenabhängig auf Ebene der Einzelfallgenehmigung, d.h. derartige Verbote erfassen das konkrete Vorhaben, nicht bereits die den rechtlichen Rahmen schaffende Bauleitplanung, und wurde erstmalig in den Entwurf (Stand: 15.07.2015) nach genereller Überarbeitung der artenschutzrechtlichen Thematik aufgenommen.

Auf Ebene der Flächenplanung wurde mit der Standortalternativenprüfung und der darauf basierenden Stellungnahme der Regierung von Unterfranken -Höhere Naturschutzbehörde- geklärt, dass keine unüberwindbaren Hindernisse auf Ebene der Einzelfallgenehmigungen

vorliegen, da eine Ausnahme- und Befreiungslage im Rahmen der Vorhabenverwirklichung geschaffen werden kann (sog. Hineinplanen in eine Ausnahme- und Befreiungslage).

Mit Schreiben der Regierung von Unterfranken -Höhere Naturschutzbehörde- vom 28.10.2014 wird dies bestätigt: „Nach naturschutzfachlicher und -rechtlicher Durchsicht der vorgelegten Unterlagen zum Bauleitplanverfahren „Südlich der Steinfeldler Straße“ können wir Ihnen mitteilen, dass aus Sicht der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken in ausreichendem Maße in eine artenschutzrechtliche Ausnahmelage gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG hineingeplant wurde“. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 2.2 verwiesen, welches als Anlage beigefügt ist. Ebenso wie das Schreiben der Regierung von Unterfranken -Höhere Naturschutzbehörde- vom 28.10.2014.

Das Landratsamt Main-Spessart -Fachbereich Baurecht- vertritt jedoch die Auffassung, dass eine derartige „Festsetzung“ zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Sachverhalte nicht dem Regelungsgehalt des § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB entspreche, sondern vielmehr (ausschließlich) eine Frage der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB darstelle. Es wurde hierbei verkannt, dass es sich inhaltlich um keine „echte“ Festsetzung handelt. In der jetzigen Form weist diese „Festsetzung“ keinen Regelungsgehalt auf, sondern weist lediglich auf die rechtlichen Folgen hin, die durch den Artenschutz veranlasst sind. Sie ist somit keine rechtsgestaltende Festsetzung, sondern stellt aufgrund des Fehlens einer rechtsgestaltenden Regelung ohnehin bereits einen Hinweis dar. Die materiell/inhaltlich notwendige Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, wie oben dargestellt, wurde zweifelsfrei durch die Standortalternativenprüfung nachgewiesen. Diese offensichtliche Missverständlichkeit wird jetzt berichtigt.

Zur Klarstellung wird sie als Hinweis kenntlich gemacht. Der Entwurf wird insoweit ergänzt, als dass diese „Festsetzung“ durch den entsprechenden Zusatz „Hinweis“ kenntlich gemacht wird. Diese Ergänzung hat lediglich klarstellenden (redaktionellen) Charakter, da Hinweise keine Rechtswirkung entfalten. Somit können Grundzüge der Planung nicht betroffen sein. Eine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden ist nicht erforderlich, auch nicht beschränkt auf die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden (gem. § 4a Abs. 3 BauGB), denn inhaltlich ändert sich am Entwurf nichts (siehe Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg zum BauGB, Rdnr. 21b zu § 4a BauGB).

Die in Folge notwendige, geringfügige Korrektur der Begründung (inhaltliche Änderung des letzten Satzes im Pkt. 3.4.2 auf Seite 7 zur Klarstellung) führt auch zu keiner erneuten Auslegung und Beteiligung der Behörden, da sie kein Bestandteil des Bebauungsplans ist. Rechtsverbindlichkeit kommt ihr, im Gegensatz zum Bebauungsplan, nicht zu. Die Änderung erfolgt zur Klarstellung.

#### 1.1.19 Anregung:

Die angegebenen Rechtsgrundlagen sind zwischenzeitlich teilweise überholt. Wir bitten, die aktuellen Gesetzesfassungen der Planung zu Grunde zu legen und dies in der Legende wie auch in den übrigen Unterlagen zu berichtigen.

#### 1.1.19 Beurteilung:

Die aktuellen Gesetzesfassungen werden in allen Unterlagen angepasst. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung, die keine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB erfordert, da diese nicht den normativen Bereich des Bebauungsplans betrifft. Darüber hinaus begründet die Korrektur der Begründung ebenfalls keine erneute Beteiligung, da diese nicht zum normativen Teil des Bebauungsplans gehört. Rechtsverbindlichkeit kommt ihr -im Gegensatz zum Bebauungsplan- nicht zu.

#### 1.1.20 Anregung:

Der Plan M 1:500 ist ebenfalls veraltet.

#### 1.1.20 Beurteilung:

Der § 1 der Planzeichenverordnung sieht vor, „Die Maßstäbe so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt und erkennbar ist“. Da im Bebauungsplan eine Vielzahl von Höheneinstellungen der Gebäude aufgrund der städtebaulich sensiblen Lage erforderlich sind, ist der Maßstab 1:500 erforderlich. An diesem wird festgehalten.

#### 1.1.21 Anregung:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohr a.Main wurde seit seiner Überarbeitung im Jahr 2000 zig mal geändert. Auch hier bitten wir, präzise anzugeben, welche Fassung Grundlage der Planung ist.

#### 1.1.21 Beurteilung:

Grundlage ist der genehmigte Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 und die genehmigten Änderungen. Wie unter Pkt. 1.1.17 bereits ausgeführt, ist die Darstellung im Flächennutzungsplan -Neufassung 2000- für dieses Areal nach wie vor aktuell und stellt für diesen Bebauungsplan noch immer die rechtliche Grundlage für das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB dar.

#### 1.1.22 Anregung:

In der Nutzungsschablone ist unter Dachform neben „SD+PD+FD“ auch „ST“ angegeben. „ST“ steht für Staffelgeschoss und ist keine Dachform.

#### 1.1.22 Beurteilung:

Das Staffelgeschoss wird unter Dachform deshalb festgesetzt, da es sich in der äußeren Erscheinung zwar um ein Geschoss handelt, aber eine zusätzliche Möglichkeit des oberen Abschlusses darstellt und so wie ein Flachdach eine Dachform ist. An der Festsetzung vom Staffelgeschoss als Dachform in der Nutzungsschablone wird festgehalten. Ergänzend hierzu ist anzumerken, dass die Festsetzungen zum Haustyp „H2“ eine Definition hierzu enthalten und somit eindeutig und abschließend beschrieben ist, was unter Staffelgeschoss zu verstehen ist.

#### 1.1.23 Anregung:

Bei der Doppelhausbebauung gibt der Legende nach der zuerst Bauende die Dachneigung vor. Nach der Begründung tut er dies auch für die Dachform. Eine Festsetzung der Dachform und des möglichen Staffelgeschosses wurde nicht getroffen. Dies sollte ergänzt werden.

#### 1.1.23 Beurteilung:

Der Satz wird dahingehend in den Festsetzungen geändert: „Bei den Doppelhäusern gibt das zuerst bebaute Haus die Lage des Firstes, die Dachneigung (auch Staffelgeschoss) und die Dachform vor.“ Diese Ergänzung hat lediglich klarstellenden (redaktionellen) Charakter. Somit können Grundzüge der Planung nicht betroffen sein. Eine erneute Auslegung und Be-

teilung der Behörden ist nicht erforderlich, auch nicht beschränkt auf die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden (gem. § 4a Abs. 3 BauGB), denn inhaltlich ändert sich im Entwurf nichts (siehe Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg zum BauGB, Rdnr. 21b zu § 4a BauGB).

## 2. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 18.02.2016

### 2.1.1 Anregung:

Mit Schreiben vom 25.07.2013 wurde zu den Planungen Stellung genommen. Dieses Schreiben hat noch immer Gültigkeit, wird jedoch noch um nachstehende Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt.

### 2.1.1. Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 25.07.2013 wurde in der Stadtratssitzung am 18.11.2015 behandelt. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 3 verwiesen, welches als Anlage beigefügt ist.

## Zur Niederschlagswasserbeseitigung

### 2.1.2 Anregung:

Es ist vorgesehen, dass jeder Grundstückseigentümer das anfallende Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen auf dem eigenen Grundstück behandelt und anschließend zur Versickerung bringt. Es erfolgt nur ein Anschluss an die Mischwasserkanalisation in Form eines Notüberlaufs. Der Planung kann soweit grundsätzlich zugestimmt werden.

### 2.1. Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### 2.1.3 Anregung:

Es kommt hierbei wahrscheinlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zum Tragen, es wäre keine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

### 2.1.3 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Dieser Sachverhalt wird auf Ebene der nachgelagerten Einzelfallgenehmigungen geprüft. Für den Bebauungsplan besteht kein Handlungsbedarf.

### 2.1.4 Anregung:

Es gelten jedoch für die Niederschlagswasserbehandlung die technischen Regeln, speziell hier bei der Versickerung die TRENGW. Daraus ergibt sich, dass die vorgesehene punktuelle Versickerung über Sickerschächte nur dann zulässig ist, sofern eine Flächenversickerung, Muldenversickerung und eine linienförmige Versickerung von Regenwasser aus triftigen Gründen nicht möglich ist.

Sofern keine Alternative zur punktförmigen Versickerung besteht, ist die weitere Vorgehensweise mit dem WWA AB abzustimmen. Im ersten Schritt sollte jedoch die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes abschließend geklärt werden, ob aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers weiter verfolgt werden kann.

#### 2.3.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich dieser Thematik wird auf das Gutachten Dr. Brüning „Baugrund- und Gründungsgutachten“ (Stand: 19.12.2005) verwiesen, welches als Anlage der Begründung beigelegt ist. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 3.3 verwiesen, welches als Anlage beigelegt ist.

#### 2.1.4 Anregung:

Aktuell ist die abwassertechnische Erschließung im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich eine Entwässerung im Trennsystem erfolgen soll, dies entspricht den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes § 55 Abs. 2 WHG. Folglich wäre eine Alternative die vollständige Erschließung im Trennsystem mit zentralen Niederschlagswasserbehandlungsanlagen.

#### 2.1.4 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung wird bei der weiteren Planung bzw. der Ausführung berücksichtigt. Für den Bebauungsplan besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 3.2 verwiesen, welches als Anlage beigelegt ist.

### 3. Regionaler Planungsverband Würzburg mit Telefonat vom Februar 2016

#### 3.1.1 Anregung:

Gegen den genannten Bebauungsplan bestehen keine Einwände, daher auch keine Stellungnahme.

#### 3.1.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### 4. Straßenbauamt Würzburg mit Schreiben vom 21.01.2016

#### 4.1.1 Anregung:

Das Bauamt hat bereits mit Schreiben vom 17.05.2013 zum Bebauungsplan eine Stellungnahme abgegeben. Dem Bebauungsplan wird bei Einhaltung der damaligen Auflagen zugestimmt.

#### 4.1.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 4 verwiesen, welches als Anlage beigelegt ist.

#### 4.1.2 Anregung:

Die wegmäßige Erschließung des Baugebietes soll neben dem vorhandenen „Sandweg“ über eine rückwärtige Erschließungsstraße erfolgen, die im Abschnitt 140 bei Station 0,980 rechts in die Staatsstraße 2437 einmündet. Für den Bau der neuen Einmündung, die nicht im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes liegt, ist mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen, in welcher u.a. auch die Details der Knotenpunktausbildung festgelegt werden.

#### 4.1.2 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Für den Bau der neuen Einmündung, die nicht im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes liegt, wird mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg eine Kreuzungsvereinbarung abgeschlossen und die Details der Knotenpunktausbildung festgelegt. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 4.3 verwiesen, welches als Anlage beigelegt ist.

#### 4.1.3 Anregung:

Als Lärmschutzmaßnahme ist vorgesehen, entlang der Staatsstraße 2437 eine Lärmschutzwand zu errichten. Der untere Teil dieser Lärmschutzwand soll hierbei als Lärmschutzwall ausgeführt werden. Der Abstand zum Fahrbahnrand der ST 2437 beträgt minimal 1,50 m. Da dadurch der vorhandene Straßengraben wegfällt, ist durch Einbau einer entsprechenden Drainage und rückwärtigen Entwässerung sicherzustellen, dass kein Oberflächen- bzw. Hangwasser auf Straßengrund geleitet wird. Auch das Oberflächenwasser des ankommenden vorhandenen Straßengrabens ist abzufangen und ordnungsgemäß abzuleiten. Dem Staatlichen Bauamt Würzburg sind für den Bau der Lärmschutzwand noch entsprechende Detailpläne zur Abstimmung vorzulegen.

#### 4.1.3 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und findet in der nachgelagerten Detailplanung Beachtung. Der Bau der Lärmschutzwand wird mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg abgestimmt. Das Oberflächenwasser des Straßengrabens wird abgefangen und ordnungsgemäß abgeleitet. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 4.6 + 4.7 verwiesen, welches als Anlage beigelegt ist.

#### 4.1.4 Anregung:

Die geplante Lärmschutzwand liegt teilweise auf staatseigenem Grund. Der erforderliche Grund ist von der Stadt Lohr a.Main zu erwerben. Ansprechpartner beim Staatlichen Bauamt ist hierfür Frau Kallweit, Tel. 0931/392-3240.

#### 4.1.4 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 4.8 verwiesen, welches als Anlage beigelegt ist.

### 5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 03.02.2016

#### 5.1.1 Anregung:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, legt besonderen Wert auf die weitestgehend landwirtschaftliche Nutzung der Ausgleichsflächen, vorzugsweise durch Beweidung mit Schafen.

#### 5.1.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 5.2 verwiesen, welches als Anlage beigelegt ist.

### 6. Energieversorgung Lohr-Karlstadt mit Schreiben vom 19.01.2016

#### 6.1.1 Anregung:

Auf die Schreiben vom 16.08.2002 bis 24.04.2013 wird verwiesen.

#### 6.1.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 6 verwiesen, welches als Anlage beigelegt ist.

## 7. Bund Naturschutz Main-Spessart mit Schreiben vom 04.02.2016

### 7.1.1 Anregung:

Das Baugebiet „Erweiterung Romberg, Südlich Steinfelder Straße“ wird abgelehnt, weil besonderen Wert auf den Schutz der Ressource Boden durch die Innenentwicklung von Ortschaften gelegt wird. Durch die zunehmende Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs-, Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrszwecke wird die nicht erneuerbare Ressource Boden beeinträchtigt.

### 7.1.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lohr a.Main verfolgt eine gezielte Innenentwicklung. Hierzu ist 2007 das „Kommunale Flächenressourcenmanagement (KFM)“ eingeführt worden. Durch geeignete Maßnahmen, z.B. Eigentümeransprache, Beratung, Grundstücksbörse, Akquise sowie Kontaktpflege konnten Erfolge erzielt werden. Jedoch kann hierdurch nicht vollständig der „Siedlungsdruck“ abgefangen werden, dem Lohr a.Main als Mittelzentrum ausgesetzt ist (Stichworte: Arbeitsplatzzentralität, Versorgungsfunktion, Handels- und Gewerbestandort, etc.). Um zukünftig eine kontinuierliche Weiterentwicklung von Lohr a.Main sicherstellen zu können, ist dieses Baugebiet erforderlich.

### 7.1.2 Anregung:

Die Stadt Lohr a.Main verfügt über mehr als 200 unbebaute und erschlossene Grundstücke und zusätzlich über einen enormen Leerstand im Stadtgebiet.

### 7.1.2 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Aktuelle Erhebungen im Kommunalen Flächenressourcenmanagement belegen, dass zum Stand Juni 2016 in Lohr a.Main nur noch 212 private Baulücken vorhanden sind, von denen nur 15 zur Verfügung stehen. Das ergibt also eine Verfügbarkeit von nur 7 %. Momentan gibt es in den einzelnen Ortsteilen nur vergleichsweise wenige Leerstände. Die Erhebungen für den drohenden Leerstand aufgrund der demographischen Analyse über das Flächenmanagement prognostizieren einen absehbaren Anstieg von Leerständen erst nach Ablauf der nächsten zehn bis 15 Jahre.

### 7.1.3 Anregung:

Die Bevölkerungsentwicklung ist rückläufig. Gerade auch in unserer Region, die zu den Abwanderungsregionen zählt, sinken die Bevölkerungszahlen.

### 7.1.3 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Bei der Erstellung des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)“ konnte festgestellt werden, dass Lohr a.Main ein positives Wanderungssaldo aufweist. Bzgl. weiterer Details wird auf die diesbezüglichen Ausführungen zu Pkt. 1.1. S. 12 ff. im ISEK verwiesen. Ergänzend wird auf die Ausführungen zu Pkt. 1.1.10, 7.1.1. und 7.1.2. verwiesen. Z.Zt. kann durch die Reaktivierung von verfügbaren Privatflächen die Wohnraumnachfrage nicht vollständig abgedeckt werden.

#### 7.1.4 Anregung:

Die städtische Eigentumsquote in Lohr a.Main liegt aktuell bei unter 30 %. Dies wird erfahrungsgemäß zu einer niedrigen Bebauungsquote führen. Auf Kosten des Steuerzahlers werden hier Planungen durchgeführt und Erschließungskosten erzeugt.

#### 7.1.4 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen zu Pkt. 1.1.11 verwiesen.

#### 7.1.5 Anregung:

Die westliche Zufahrt zum Baugebiet kann nicht im Verursacherprinzip umgelegt werden, da diese außerhalb des Bebauungsplanes liegt. Diese Fehlplanung belastet somit den Steuerzahler.

#### 7.1.5 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt „Exkurs Anbindung an überörtliche Straße (ST 2437) im Rahmen des 3. BA“ verwiesen, welches als Anlage beigelegt ist. Im Rahmen seiner Planungshoheit hat der Stadtrat am 14.11.2007 den Grundsatzbeschluss zur Verkehrserschließung dieses Baugebiets gefasst. Der aktuelle Entwurf beinhaltet die Beschlusslage.

#### 7.1.6 Anregung:

Die Waldabstandsgrenze ist aus Sicherheitsgründen mit 30 m festgeschrieben. In diesem Bereich soll ein Waldrand mit Waldbäumen entwickelt werden. Aus unserer Sicht ist auch das eine Fehlplanung, da dieser Streifen nicht über eine ausreichende Tiefe für einen stabilen Waldsaum verfügt.

#### 7.1.6 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung erfolgte in Absprache mit dem Landratsamt Main-Spessart -Untere Naturschutzbehörde-. Auf die diesbezügliche Stellungnahme (Pkt. 1.1.1 – einschl. 1.1.4) wird hingewiesen. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 1.2 verwiesen, welches als Anlage beigelegt ist.

#### 7.1.7 Anregung:

Der angestrebte Bodenpreis (Bodenrichtwert) wird die Preisspirale im Stadtteil Sendelbach weiter nach oben treiben. Dadurch entstehen Bauwilligen direkte Nachteile.

#### 7.1.7 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Diese Thematik ist der nachgelagerten Bodenordnung mittels Umlegungsverfahren vorbehalten und nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

#### 7.1.8 Anregung:

Die genannten Punkte widersprechen in unseren Augen dem Prinzip der Nachhaltigkeit. Die nachhaltige Entwicklung von Kommunen ist jedoch auch mit flächensparenden Lösungen machbar. Aus Sicht des BUND Naturschutzes kann das geplante Baugebiet nur abgelehnt werden.

#### 7.8.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.

### 8. Kreisbrandinspektion Main-Spessart, Herr Gerhard Kümmel, mit Schreiben vom 11.02.2016

#### 8.1.1 Anregung:

Das Schreiben vom 27.04.2013 hat weiterhin bezüglich des Brandschutzes Gültigkeit.

#### 8.1.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 8 verwiesen, welches als Anlage beigelegt ist.

### 9. Amt für Digitalisierung Lohr am Main mit Schreiben vom 26.01.2016

#### 9.1.1 Anregung:

Zur geänderten Fassung des Bebauungsplanes gibt es seitens des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Lohr am Main keine weiteren Anmerkungen.

#### 9.1.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### 10. Deutsche Telekom mit eMail vom 20.01.2016

#### 10.1.1 Anregung:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs.1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

#### 10.1.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### 10.1.2 Anregung:

Zur Erweiterung des Bebauungsplanes "Romberg" nehmen wir wie folgt Stellung:  
Gegen die Erweiterung des Bebauungsplanes "Romberg, Südlich der Steinfelder Straße" der Stadt Lohr a.Main bestehen unsererseits keine Einwände.

#### 10.1.2 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 9 verwiesen, welches als Anlage beigefügt ist.

#### 10.1.3 Anregung:

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens, die aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich sind. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Für den Anschluss des Erschließungsgebietes an das TK-Netz ist das Verlegen neuer Leitungen- teilweise auch in bereits ausgebauten Bereichen – notwendig. Bitte halten Sie uns über die weiteren Schritte auf dem Laufenden.

#### 10.1.3 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 9 verwiesen, welches als Anlage beigefügt ist.

### 11. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf, mit Schreiben vom 18.01.2016

#### 11.1.1 Anregung:

Belange der praktischen Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit aus den übersandten Unterlagen erkennbar, nicht betroffen. Insoweit bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

#### 11.1.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen im Protokoll der Stadtratssitzung vom 18.11.2015 unter Punkt 10 verwiesen, welches als Anlage beigefügt ist.

## **IX. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

In seiner Sitzung vom 18.11.2015 hat der Stadtrat die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2015 wurde in der Zeit vom 18.01.2016 bis 22.02.2016 öffentlich ausgelegt.

0.1 Ehepaar Kliegl, Veilchenweg 22, Lohr a.Main, mit Schreiben vom 10.02.2016

0.1.1 Anregung:

Unser Anwesen Veilchenweg 22 grenzt unmittelbar an die Steinfelder Straße an und liegt gegenüber dem o.g. Baugebiet. Als unmittelbar Betroffene möchten wir zu den evtl. entstehenden schalltechnischen Problemen Stellung nehmen und unsere Bedenken vorbringen. In dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten (Büro Auktor – Stand 20.10.2009) ist u.a. vermerkt, dass im Rahmen der geplanten Maßnahme davon ausgegangen werden kann, dass sich „im Bereich der bestehenden Bebauung keine Beeinträchtigung ergeben wird“ (Nr. 8 Seite 8 des Gutachtens).

Wir geben zu bedenken, dass sich eine Beeinträchtigung laut Gutachten nur dann nicht ergeben wird, wenn die geplante Baumaßnahme im Verhältnis 1:1 zu den schalltechnischen Bauempfehlungen auch durchgeführt wird und wenn nachgewiesen ist, dass die tatsächliche Schallentwicklung nach Durchführung der Baumaßnahme auch zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung führt. Wir bitten, unsere Bedenken im Rahmen der Beschlussfassung über den Bebauungsplan zu berücksichtigen.

0.1.1 Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Lärmschutzwand ist als aktiver Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt, insbesondere, dass die Lärmschutzwand entsprechend dem Gutachten ausgeführt werden muss. Das Gutachten des Büros Auktor (Stand: 20.10.2009) ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten führt unter Pkt. 8, S. 8 aus, dass die Bebauung auf der nördlichen Seite keinen Beeinträchtigungen ausgesetzt ist, da die Lärmschutzwand auf der Straßenseite hochabsorbierend auszugestalten ist. Bzgl. weiterer Details wird auf die Ausführungen im Gutachten zu diesem Punkt verwiesen.

0.2 Herrn Bernard Grasmann, Rombergstraße 33, Lohr a.Main, mit Schreiben vom 01.03.2016

0.2.1 Anregung:

Als Anlieger dieses Neubaugebietes ist mir aufgefallen, dass der Verbindungsweg zwischen Rombergstraße und verlängerter Drechselblick-Straße, der von Spaziergängern, Wanderern und Sportlern viel benutzt wird, nicht mehr vorgesehen ist. Damit auch in Zukunft der Romberg gut zu erreichen ist, bitte ich, auch im Interesse der vielen Benutzer, diesen kurzen Verbindungsweg möglichst zu erhalten.

0.2.1 Beurteilung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit existiert westlich ein gewidmeter Fußgängerweg. Der Entwurf übernimmt diesen Weg, dieser ist auch weiterhin als öffentlicher Gehweg vorgesehen. Der Zugang zum Romberg wird zukünftig auf der mittigen öffentlichen Grünfläche mittels Gehweg sowie mittels östlichem Gehweg sichergestellt. An der Planung wird festgehalten.

**X. Satzungsbeschluss  
nach § 10 BauGB**

Die Stadt Lohr a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.07.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.07.2015 als Satzung beschlossen.

Stadt Lohr a. Main, den .....

Siegel

Erster Bürgermeister  
Dr. Paul

.....

## **XI. Ausfertigung**

Stadt Lohr a. Main, den .....

Siegel

Erster Bürgermeister  
Dr. Paul

.....

## **XII. Inkrafttreten nach § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB**

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Lohr a. Main, den .....

Siegel

Erster Bürgermeister  
Dr. Paul

.....

### **Aufgestellt:**

Aschaffenburg, 24.03.2002  
ergänzt 05.12.2002, 06.05.2003

Kleinostheim, 03.08.2010  
ergänzt 21.06.2012  
ergänzt 23.07.2012  
ergänzt 24.10.2012  
ergänzt 09.01.2013  
ergänzt 30.04.2015  
ergänzt 17.07.2015