

LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

Per E-Mail an bauamt@vgem-kreuzwertheim.bayern.de
und info@wegner-stadtplanung.de

Gemeinde Schollbrunn
c/o VGem Kreuzwertheim
Lengfurter Str. 8
97892 Kreuzwertheim

ÖFFNUNGSZEITEN:

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

BANKVERBINDUNG:

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

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

UST-ID: DE132115034

WWW.MAIN-SPESSART.DE

Ihr Zeichen,
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
51-602-BP-2022-1209

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

Zimmer- Marktplatz 8
Nummer 97753 Karlstadt
218a 24.02.2025

Schreiben vom 25.11.2024

Ihr Ansprechpartner:
Frau Wittmann

Persönliche Termine bitte telefonisch absprechen.

Vollzug der Baugesetze;

Bauvorhaben: Aufstellung des Bebauungsplans "Zur Kartause" der Gemeinde Schollbrunn

Bauherr(en): Gemeinde Schollbrunn

Bauort: Gemarkung Schollbrunn

Flurnr. 419, 359, 377/1, 413, 414

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bauleitplanung:

Die in der letzten Stellungnahme angesprochenen Punkte wurde im aktuellen Planentwurf eingearbeitet.

Aus bauleitplanerischer Sicht möchten wir Ihnen die folgenden Anmerkungen mitteilen:

Anmerkungen zur Planurkunde:

1. Durch die Ausweisung der Doppelhäuser entstanden zwei **Nutzungsschablonen** müssen den Gebieten, in welchen sie gelten sollten genau zugewiesen werden. Hierfür ist die obere Nutzungsschablone noch auf die drei nördlichen Baufenster z.B. mittels Pfeilen zu beziehen.
Da in der Nutzungsschablone nicht alle Felder beschriftet sind, kann durch Anpassung des Layouts das freie Feld entfallen.
Die Beschriftung der Nutzungsschablone sollte bei den zeichnerischen Hinweisen erläutert werden.
2. Der **Geltungsbereich** ist auch um die externe Ausgleichsfläche A2 zu ziehen.
3. Es ist ein bestimmter unterer (z.B. DHHN, Straße) und oberer (z.B. Schnittpunkt Wand mit Dachhaut, oberer Abschluss der Wand) Bezugspunkt erforderlich.

§ 18 Abs. 1 BauNVO verpflichtet bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Ist beabsichtigt, die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, sind die hierfür erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtung ist die Festsetzung fehlerhaft und unwirksam. Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind bestimmte Anforderungen an die Bezugspunkte zu stellen, die allgemein wie folgt beschrieben werden können: Sie müssen bestimmt oder bestimmbar sein. Dazu gehört, dass die Bezugspunkte feste Bezugspunkte sind. Veränderungen, die die Geeignetheit der Bezugspunkte beeinträchtigen, dürfen nicht zu erwarten sein.

Die **natürliche Geländeoberfläche** kann nicht ohne weiteres als unterer Bezugspunkt geeignet sein, weil sie nicht schon allein gegen Veränderungen gesichert ist. Anders ist die Bezugnahme auf eine im Bebauungsplan festgelegte Geländeoberfläche, als eindeutig bestimmte horizontale oder sonst geeignete Bezugsfläche. (vgl. OVG Schleswig Urt. v. 25. 4. 2002 – 1 K 9.01). Die vorhandene Geländehöhe wird als Bezugspunkt für ungeeignet gehalten, weil sie durch Außenanlagen verändert werden kann. Sie kann nur im Einzelfall bei entsprechender Begründung herangezogen werden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 153. EL Januar 2024, BauNVO § 18 Rn. 3-3a).

Die Wahl des unteren Bezugspunktes ist unter diesem Gesichtspunkt neu zu betragen, ggf. zu ändern und zu begründen.

4. Aufgrund der BayBO-Änderung zum 01.10.2025 sollte geprüft werden, ob an Festsetzung über die **Anzahl der Stellplätze** und der **Gestaltung der Einfriedungen** festgehalten werden soll/kann.

Städtebau:

- Textliche Festsetzungen zu 6.2 Dachgestaltung: Größe sowie Abstand zu Traufe und First von Gauben wurde konkretisiert. Die Konkretisierung bezieht sich allerdings lediglich auf Gauben, soweit gewollt wären die weiteren Dachaufbauten (Zwerchhäuser/Zwechgiebel) zu ergänzen.
- Aus städtebaulicher Sicht sind weiterhin strengere Festsetzungen zur Vereinheitlichung des Straßenbilds bezüglich Höheneinstellung, Frischrichtung, Dachneigung, Baufenster gegenüber der hohen Gestaltungsfreiheit der Bauherren zu bevorzugen. Auf die entsprechenden Punkte der letzten Stellungnahme wird insoweit verwiesen.

Immissionsschutz:

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

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

Der 7. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans „Zur Kartause“ kann aus Sicht des Immissionsschutzes weiterhin zugestimmt werden.

Wasserrecht/Bodenschutz:

Mit der 7. Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplans „Zur Kartause“ besteht aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

Naturschutz:

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dem Entwurf unter folgender Bedingung zugestimmt werden:

- Es ist zwingend vor Baubeginn, besser noch vor Aufstellung des Bebauungsplans, durch die Gemeinde ein Antrag auf Ausnahme der Verbote nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG zu stellen.

Zusätzlich sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die drei Streuobstbäume mit Habitatstrukturen sind fachgerecht zu verpflanzen. Dabei sind möglichst alle Habitatstrukturen zu erhalten. Ist dies nicht möglich, da die Strukturen zu weit in der Krone sind, sind die Strukturen vorher zu entnehmen und einzeln in räumlichen Zusammenhang aufzuhängen.
- Die Verpflanzung sowie etwaige Reusenverschlüsse sind zwingend mit fledermauskundiger ökologischer Umweltbaubegleitung durchzuführen.
- Für jede Habitatstruktur an den Streuobstbäumen ist ein Kasten aufzuhängen. Es sind 4 Flachkästen und 14 Rundkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren. Für jede Struktur, die beim Verpflanzen der Bäume nicht am Baum erhalten bleiben konnte, ist die Anzahl der Kästen um eins zu erhöhen.
- Es sind drei alten Streuobstbäume mit Habitatstrukturen im räumlichen Zusammenhang fachgerecht zu pflegen. Ist einer dieser Bäume innerhalb des Pflegereitraums abgängig, so ist ein anderer alter Streuobstbaum im räumlichen Zusammenhang an seiner statt fachgerecht zu pflegen.
- Die Standorte der verpflanzten Bäume, der Kästen sowie der zu pflegenden Bäume ist der unteren Naturschutzbehörde Main-Spessart mitzuteilen.
- Der Ausgleich nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG hat zwingend auf der dem Bebauungsplan zugeordneten Fläche auf den Flurnummer 413 und 414 der Gemarkung Schollbrunn zu erfolgen.
- Es ist zu der direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Restfläche der Flurnummern 413 und 414 der Gemarkung Schollbrunn ein ausreichender Puffer zu legen, sodass die Ausgleichsfläche für das gesetzlich geschützte Biotop unbeeinflusst von der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Nachbarfläche bleibt (Umbruch, Düngung, Pflanzenschutz etc.).
- Eine extensive Beweidung der Ausgleichsfläche für das nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG geschützte arten- und strukturreiche Dauergrünland trägt nicht zur Entwicklung dieses gesetzlich geschützten Biototyps bei, sondern kann höchstens der Erhaltung dienen. Daher ist die Ausgleichsfläche zwingend zu mähen und das Mahdgut ist zu entnehmen.
- Es ist zu ergänzen, dass Altgrasstreifen erst nach erfolgreichen Etablierung und Stabilisierung des Grünlands belassen werden sollen. Im Rahmen der Herstellungspflege sind Schröpfungsschnitte vorzusehen. Der früheste Schnittzeitpunkt gilt für die Unterhaltungspflege.
- Abweichungen von den Vorgaben zu der Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen sind im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.

Begründung:

Artenschutz nach § 44 BNatSchG:

Vögel sowie Fledermäuse gehören zu den besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 13 b) BNatSchG. Nach § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ist es verboten besonders geschützte Arten zu töten und es ist verboten ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören. Viele Vogel- und Fledermausarten nutzen Baumhöhlen und Spalten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Vögel nutzen die Höhlen und Spalten zur Brut und Fledermäuse nutzen sie als Wochenstuben und als Winterquartier.

Eine Ortseinsicht am 09.01.2025 ergab, dass deutlich mehr Höhlen und Spalten, als durch die artenschutzrechtliche Prüfung angenommen, von der Fällung der Streuobstbäume betroffen sein werden.

Es wurden an drei Bäumen in Summe 14 Höhlen und 3 Spalten sowie eine Rindentasche ausgemacht.

Um bei einer Fällung der betroffenen Bäume keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu erfüllen, sind folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen durchzuführen:

1. Die betroffenen Bäume sind möglichst vollständig zu verpflanzen. Sollten für eine fachgerechte Verpflanzung Bereiche der Krone zurückgeschnitten werden müssen, die Höhlen oder Spalten oder Rindentaschen aufweisen, so sind diese Bereiche so zu entnehmen, dass die Habitatstrukturen erhalten bleiben. Anschließend sind die Strukturen im räumlichen Zusammenhang so festzubinden, dass sie ihre Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte weiterhin erfüllen können. Diese Maßnahme ist zwingend durch eine Umweltbaubegleitung zu begleiten. Es sind die im Bebauungsplan genannten Zeiträume zu beachten. Ein Reusverschluss der Quartiere ist nur unter fledermauskundiger Begleitung zulässig. Bei der Verpflanzung handelt es sich um eine Minimierungsmaßnahme, durch die kurzfristig die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleiben kann. Die Fällzeiträume sowie die Reusenschlüsse und die Umweltbaubegleitung sind notwendige Vermeidungsmaßnahmen um eine Tötung von Vögel und Fledermäusen zu vermeiden.
2. Es ist pro Höhle ein Rundkasten im räumlichen Zusammenhang aufzuhängen. Es ist pro Spalte und pro Rindentasche ein Flachkasten im räumlichen Zusammenhang aufzuhängen. Je Struktur, die vor dem Verpflanzen von dem Baum entfernt werden musste, ist ein zusätzlicher Kasten aufzuhängen. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine CEF-Maßnahme, die den Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten mittelfristig sichert.
3. Es ist pro betroffen Baum ein alter Streuobstbaum in der Umgebung zu pflegen. Sollte einer der Streuobstbäume innerhalb des Pflegezeitraums ausfallen, ist ein anderer alter Streuobstbaum an seiner statt zu pflegen. Durch diese CEF-Maßnahme wird langfristig die Verfügbarkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gesichert.

Die CEF-Maßnahmen sind vor dem Verpflanzen der Bäume oder zeitgleich mit dem Verpflanzen der Bäume durchzuführen. Werden Reusenschlüsse verwendet, ist für jede verschlossene Struktur vor dem Verschluss bereits ein Kasten zu installieren.

Grundsätzlich ist zudem das Papier „Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen für vorhabenbedingt zerstörte Fledermausbaumquartiere“ der Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern mit Stand Main 2021 zu beachten, welches auch dieser Konzipierung der Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen zugrunde gelegt wurde.

Der Standort der verpflanzten Bäume, der Kästen und der zu pflegenden Bäume ist der unteren Naturschutzbehörde Main-Spessart mitzuteilen.

Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG:

Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG ist es verboten, arten und strukturreiches Dauergrünland zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen. Es handelt sich bei der Planungsfläche größtenteils um gesetzlich geschütztes Dauergrünland nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG. Nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Ein Ersatz ist durch den Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG nicht vorgesehen. Dementsprechend ist das struktur- und artenreiche Dauergrünland flächengleich im räumlich-funktionalen Zusammenhang wiederherzustellen.

Die dem Bebauungsplan zugeordnete Fläche der Flurnummern 413 und 414 der Gemarkung Schollbrunn sind zur Anlage von arten- und strukturreichem Dauergrünland geeignet. Zur Etablierung von arten- und strukturreichem Dauergrünland ist Beweidung nicht geeignet. Die Fläche ist daher wie im Entwurf zum Bebauungsplan beschrieben zu mähen und das Mahdgut ist abzutragen.

Das Belassen von Altgrasstreifen sollte erst nach Etablierung des Grünlands erfolgen. Nach erfolgreicher Etablierung ist auf 10 % der Fläche Altgrasstreifen für die Fauna zu belassen. Im Rahmen der Herstellungspflege sind frühzeitige Schröpfschnitte zum Beispiel im Mai sinnvoll. Die Festlegung des frühesten Schnittzeitpunkts am 15.06. ist auf die Unterhaltungspflege des Grünlands zu beziehen.

Zur Sicherstellung, dass flächengleich das gesetzlich geschützte arten- und strukturreiche Dauergrünland ausgeglichen wird, ist ein ausreichender Pufferstreifen zu den landwirtschaftlich genutzten Restflächen der Flurnummern 413 und 414 der Gemarkung Schollbrunn einzuhalten, sodass Beeinträchtigungen, die die Entwicklung des Biotops verhindern oder verzögern würden (Umbruch, Eintrag von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln), ausgeschlossen werden können. Es wird empfohlen die Ausgleichsfläche als eigenes Flurstück aus den bestehenden Grundstücken vom Vermessungsamt herausmessen zu lassen und abzumarkern.

Da der Ausgleich der Zerstörung des arten- und strukturreichen Dauergrünlands auf der Planungsfläche Voraussetzung für eine Ausnahme der Verbote nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG darstellt, ist die Ausgleichsfläche fest dem Bebauungsplan zuzuordnen. Ein beliebiger Wechsel der Fläche ist nicht möglich. Daher ist die Formulierung „Im Rahmen des Verfahrens bleibt die ersatzweise Umwandlung von intensiver genutztem Grünland in artenreiches Grünland vorbehalten.“ aus der Grünordnung zu streichen.

Abweichungen von den Bewirtschaftungsauflagen der Ausgleichsflächen sollen im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde möglich sein, damit besser auf unvorhergesehene Ereignisse, wie dem Auftreten von problematischen Arten wie Neophyten o.ä. reagiert werden kann.

Unter Beachtung der genannten Auflagen kann der Gemeinde auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes mit den Ausgleichsflächen für das gesetzlich geschützte Biotop auf den Flurnummern 413 und 414 der Gemarkung Schollbrunn eine Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG in Aussicht gestellt werden.

Hinweis: Die Ausgleichsflächen sind umgehend nach Aufstellung des Bebauungsplans in das Ökoflächenkataster des LfU einzutragen (vgl. Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayNatSchG).

Kommunalrecht:

Den Grundstücken im Baugebiet wird im erschließungsrechtlichen Sinn grundsätzlich eine ausreichende straßenmäßige sowie leitungsgebundene Erschließung (vgl. Nr. 7 der Begründung) vermittelt.

Aus kommunalrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des BBPI und Grünordnungsplan „Zur Kartause“ keine Bedenken.

Hinweise:

Das Leitungsrecht (siehe Begründung Nr. 7) für das nordwestlichste Grundstück (an der Straße zur Kartause) von 2,0 m breite ist weder in den zeichnerischen noch textlichen Festsetzungen

im BBPl festgesetzt. Dies ist aus hiesiger Sicht nachzuholen. Es wäre hier auch sinnvoll, ein Überbauungsverbot und Bepflanzungsverbot der Leitungen und damit des 2 m breiten Streifen festzusetzen.

Die Festsetzung eines Leitungsrechtes, über dann privaten Grund, ist allerdings kritisch zu betrachten. Entsprechend § 9 Abs. 4 EWS ist eine Hebeanlage zu fordern, wenn kein Gefälle vorhanden ist. Die Kostenfrage stellt sich hier nicht und ist daher nicht zu berücksichtigen. Aus hiesiger Sicht sollte die Verlegung der Leitungen auf öffentlichem Grund erfolgen. Möglich wäre, dass der 2 m breite Streifen als Grünstreifen in öffentlicher Hand verbleibt.

Der Abwägungsbeschluss vom 10.07.2024 zu diesem Punkt überzeugt nicht. Es wäre denkbar diesen 2,50 m breiten Streifen im Eigentum der Gemeinde zu belassen und eine Nutzungsvereinbarung mit dem zukünftigen anliegenden (westlichen) Grundstückseigentümer zu schließen, somit wäre eine Gartennutzung ebenso möglich, allerdings hat die Gemeinde als Eigentümer den vorrangigen Zugriff auf diesen Streifen.

Kommunale Abfallwirtschaft:

Nach Rücksprache mit dem beauftragten Entsorgungsunternehmen werden alle an der Ringstraße gelegenen Grundstücke von Müllsammelfahrzeugen angefahren.

Das über einen Privatweg anzufahrende zurückliegende Grundstück wird von Müllsammelfahrzeugen **nicht** angefahren. Alle Abfallbehälter, Gelbe Säcke und der Sperrabfall müssen am Übergang von Ringstraße zum Privatweg zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Es wird empfohlen eine entsprechende Fläche hierfür einzurichten.

Kreisbrandrat:

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zumachen.

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr:

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

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

Löschwasserversorgung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicher zu stellen.

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

Ist die Löschwasserversorgung aus dem Hydrantennetz unzureichend, so ist durch andere Maßnahmen die Löschwasserversorgung sicherzustellen, z. B. Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche. Die Entnahmestellen müssen sich außerhalb des Trümmerschattens der Gebäude befinden. Die DIN 14 230 für Unterirdische Löschwasserbehälter sind zu beachten. Bei den Ansaugstutzen ist die DIN 14 319 zu beachten.

Bei der Auswahl der Hydranten soll ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.

Angriffs und Rettungswege:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein (Art. 31 BayBO). Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter usw.) verfügt.

Hinweis Photovoltaik:

Bei Installation einer PVA muß eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z.B. Feuerwehrscharter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Wittmann