

<b>A. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg vom 8.4.2021</b>	
<p><b>Wasserversorgung:</b> Wasserschutzgebiet – Bodeneingriffe und Flächenversiegelung geringhalten</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</li><li>• Durch die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der zukünftigen Überbaubarkeit für die einzelnen Teilflächen werden die Eingriffe die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ erheblich reduziert.</li></ul>
<p><b>Abwasser:</b> In der Stellungnahme wird empfohlen, Maßnahmen zur hydraulischen Entlastung des Kanalsystems aufzunehmen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</li><li>• Durch die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der zukünftigen Überbaubarkeit für die einzelnen Teilflächen werden die Eingriffe die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ erheblich reduziert. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur Befestigung von Freiflächen sowie eine Empfehlung zur Behandlung von Dachflächenwasser mit dem Ziel den Oberflächenabfluss zu reduzieren und Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten.</li></ul>
<p><b>Oberflächenwasser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hartgraben als Gewässer III. Ordnung in Bebauungsplan aufnehmen</li><li>• Gewässerbegleitende Pufferstreifen von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Einfriedungen und dgl. Freihalten</li><li>• Eine Schnittdarstellung durch den Graben mit Pufferstreifen soll im Plan eingearbeitet werden</li></ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</li><li>• Der Hartgraben wird in den textlichen Teil (Begründung/Umweltbericht) übernommen</li><li>• Das Freihalten des Pufferstreifens wird in den Bebauungsplan eingearbeitet</li><li>• Die Schnittdarstellung wird in den Bebauungsplan eingearbeitet</li></ul>

<p><b>Altablagerungen + Hausmülldeponie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Verdacht der Bodenverunreinigungen oder Altlasten ist von Seiten der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung soweit aufzuklären, dass eine abschließende Entscheidung über die geplante Nutzung getroffen werden kann.</li> <li>• Außer der Nutzung als Ausgleichsfläche sind keine Nutzungen zulässig.</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Einwand wird zur Kenntnis genommen</li> <li>• Eine Bodenuntersuchung von 1991 für das Areal liegt vor</li> <li>• Durch die Ausweisung der Fläche als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit den Festsetzungen ist geregelt, dass dort keine zusätzlichen Nutzungen zulässig sind</li> </ul>
<p><b>Bodenschutz:</b> Auch wenn das Plangebiet weitgehend erschlossen ist, gelten die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes. Die „Hinweise zur Bauleitplanung für das Schutzgut Boden – Vorsorgender Bodenschutz“ sollen beachtet werden.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</li> <li>• Durch die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der zukünftigen Überbaubarkeit werden die Eingriffe in vielen Teilflächen auf ein geringes Maß reduziert, damit werden auch die Ziele des Bodenschutzes beachtet.</li> </ul>
<p><b>B. Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 29.3.2021</b></p>	
<p><b>Landschaftsschutz</b> Kollision LSG- Fläche + Regionalplan mit Bauleitplanung</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>• LSG – Grenze wird in einem gesonderten Verfahren geändert. Die Waldfläche zwischen Schwimmbad und der Straße zum Dillberg bleibt Bestandteil des LSG, eine qualitativ und quantitativ gleichwertige Fläche oberhalb des Bebauungsplangebietes sowie die Ausgleichsfläche A 2 sollen neu in das LS aufgenommen werden.</li> </ul>
<p><b>Waldfunktion</b> Waldfläche ist gem. Waldfunktionsplan besonders bedeutsam f. Erholung (Stufe II). Nach den Grundsätzen in 5.4.2. LEP sollen zusammenhängende Waldgebiete geschützt und die Waldfunktionen gesichert und verbessert werden (analog B III 4.1 RP2).</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>• LSG – Grenze wird in einem gesonderten Verfahren geändert. Die Waldfläche zwischen Schwimmbad und der</li> </ul>

	<p>Straße zum Dillberg bleibt Bestandteil des LSG, eine qualitativ und quantitativ gleichwertige Fläche oberhalb des Bebauungsplangebietes sowie die Ausgleichsfläche A 2 sollen neu in das LS aufgenommen werden.</p>
<p><b>Generell:</b> Die Regierung von Unterfranken, Höhere Landes-planungsstelle, erhebt keine Einwände, sofern auch Naturschutz- und Forstbehörden keine Einwände gegen die Planung erheben.</p>	
<p><b>C. Stellungnahme des Landratsamtes Main-Spessart vom 22.4.2021</b></p>	
<p><b>C.1 Städteplanung/Bauleitplanung</b></p>	
<p><b>Planzeichen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilweise fehlende Übereinstimmung innerhalb des Planwerkes</li> </ul> <p><b>Festsetzung Pkt. 1.1.</b> Außerdem führt die Festsetzung „Vorhandene Bäume, die nicht im überbauten Bereich stehen, müssen erhalten und gepflegt werden.“ unter 1.1 zu Konflikten. Der Festsetzung nach wäre eine Bebauung (z.B. durch einen Kindergarten) von Bauraum C aufgrund des zu erhaltenden Baumbestands kaum möglich.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</li> <li>• Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden auf Übereinstimmung geprüft und geändert.</li> </ul> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Einwand wird zur Kenntnis genommen Die textliche Festsetzung wird geändert in „Alle vorhandenen Bäume, die nicht im Baufeld von geplanten Gebäuden, die nach dem Bebauungsplan zulässig sind, und deren Außenbereichen stehen, müssen erhalten und gepflegt werden.“</li> </ul>

<p><b>Ausgleichsfläche A 2:</b> Die Ausgleichsfläche A 2 sollte im Plan gegebenenfalls über einen Pfeil mit der für den Ausgleich vorgesehenen Fläche verbunden werden.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Hinweis zur Pfeilverbindung von Textfeld und Fläche wird übernommen</li> </ul>
<p><b>C.2 Immissionsschutz</b></p>	
<p><b>Umweltbericht Pkt. III:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis auf die relevanten Nutzungen Sport- und Freizeit</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Hinweis zur Einarbeitung der relevanten Nutzungsarten in den Umweltbericht wird übernommen</li> </ul>
<p><b>C.3 Wasserrecht</b></p>	
<p><b>Oberflächenwasser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hartgraben als Gewässer III. Ordnung in Bebauungsplan aufnehmen</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Hinweis wird übernommen, der Hartgraben wird in den textlichen Teil (Begründung / Umweltbericht) übernommen</li> </ul>
<p><b>Altablagerungen + Hausmülldeponie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die ehemalige Hausmülldeponie muss in die Planunterlagen eingearbeitet werden.</li> <li>• Im Rahmen der Bauleitplanung sind Untersuchungen für die Fläche durchzuführen.</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Einwand wird zur Kenntnis genommen</li> <li>• Die ehemalige Hausmülldeponie wird in die Planunterlagen eingearbeitet (Begründung / Umweltbericht)</li> <li>• Eine Bodenuntersuchung von 1991 für das Areal liegt vor</li> </ul>
<p><b>C.4 Naturschutz</b></p>	
<p><b>Schutzgebiete</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kollision LSG- Fläche mit Bauleitplanung</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• LSG – Grenze wird in gesondertem Verfahren geändert Waldfläche zwischen Schwimmbad und Straße zum Dillberg bleibt Bestandteil des LSG, Ausgleichsfläche bleibt trotzdem wie bereits dargestellt.</li> </ul>

<p><b>Kompensationsfaktor / GRZ-Einstufung und Eingriffs-/ Ausgleichs-Ermittlung</b>  <i>Von Eingriffen betroffene Flächen im Geltungsbereich</i>                  Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9,24 ha. Das Plangebiet wurde in 4 Bauräume (A, B, C, D) mit jeweils einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 aufgegliedert. Da große Teile des Geltungsbereiches die bisherige Nutzung ohne weitere bauliche Veränderungen festgesetzt ist, wurde neben der auszubauenden Straße nur der Bauraum C und in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt. Hiermit besteht von Seiten der unteren Naturschutzbehörde kein Einverständnis.</p> <p>Begründet ist dies darin, da eine überschlägige Flächenberechnung am Beispiel des Bauräume D ergab, dass die aktuell vorhandene Bebauung einer GRZ von ca. 0,65 entspricht. Somit wurden mögliche Bebauungen nicht in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt.</p> <p>Daher ist die bestehende GRZ der Bauräume A-C zu ermitteln und dementsprechend entweder die GRZ herunterzustufen oder die für Bebauung zur Verfügung stehende Restfläche in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung miteinzubeziehen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Einwand wird zur Kenntnis genommen</li> <li>• Durch die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der zukünftigen Überbaubarkeit werden die Eingriffe reduziert</li> <li>• Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird auf die einzelnen Teilflächen bezogen neu aufgestellt</li> <li>• Der flächenmäßige Ausgleich erfolgt über die interne Ausgleichsfläche A 1 sowie die externe Ausgleichsfläche A 2</li> </ul>
<p><b>Ausgleichsfaktor Teilfläche 4</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung des Faktors von 1,5</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Einwand wird zur Kenntnis genommen</li> <li>• Durch die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der zukünftigen Überbaubarkeit werden die Eingriffe reduziert</li> <li>• Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird nun ein Kompensationsfaktor von 1,2 eingesetzt</li> </ul>
<p><b>Ausgleichsfaktor Teilfläche „Straßenausbau“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung des Faktors von 0,6</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Einwand wird zur Kenntnis genommen</li> <li>• Durch die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der zukünftigen Überbaubarkeit entstehen keine Eingriffe, es ist damit kein Ausgleich mehr notwendig</li> </ul>
<p><b>Ausgleichsfaktor Teilfläche Straßenböschung“</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung des Faktors von 1,2</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Einwand wird zur Kenntnis genommen</li> <li>• Durch die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der zukünftigen Überbaubarkeit</li> </ul>

	entstehen keine Eingriffe, es ist damit kein Ausgleich mehr notwendig
<b>Landschaftsbild</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Einwände</li> </ul>	<b>Abwägungsvorschlag:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Änderungen notwendig</li> </ul>
<b>Kompensationsumfang</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ausweisung weiterer Kompensationsflächen ist notwendig</li> </ul>	<b>Abwägungsvorschlag:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Einwand wird auf Grund der vorgenannten Änderungen des K-Faktors notwendig und übernommen</li> </ul>
<b>Artenschutz</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Abriss / Umbau von Gebäuden</li> <li>Umsetzungen von CEF-Maßnahmen</li> </ul>	<b>Abwägungsvorschlag:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die ökologische Baubegleitung wird in den Festsetzungen übernommen</li> <li>Ausführungszeitpunkt wird in den Festsetzungen übernommen</li> </ul>
<b>Zauneidechse</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Einverständnis mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme</li> <li>Kompensation bei worst-case-Betrachtung mindestens flächengleich, der erforderlichen Umfang muss planerisch dargestellt werden</li> </ul>	<b>Abwägungsvorschlag:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen</li> <li>Durch die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der zukünftigen Überbaubarkeit entstehen nur noch Eingriffe im Bereich der Teilfläche P+V; als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist im Bebauungsplan ein Ausgleich auf der Nachbarfläche innerhalb des Aktionsradius festgesetzt.</li> </ul>

<p><b>Haselmaus:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzung zur Baufeldfreimachung</li> <li>• Kompensation bei worst-case-Betrachtung mindestens flächengleich, der erforderlichen Umfang muss planreich dargestellt werden</li> <li>• Ausgleichsfläche Haselmaus – Flächenauswahl (Waldrand)</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Einwand wird zur Kenntnis genommen</li> <li>• Durch die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der zukünftigen Überbaubarkeit entstehen keine Eingriffe, es ist damit kein Ausgleich mehr notwendig</li> </ul>
<p><b>Großer Feuerfalter:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einverständnis mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme</li> <li>• Kompensation bei worst-case-Betrachtung mindestens flächengleich, der erforderlichen Umfang muss planerisch dargestellt werden</li> <li>• Flächenauswahl – keine Verbindung mit Ausgleich für Zauneidechse (Niederschlagsversickerung)</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Einwand wird zur Kenntnis genommen</li> <li>• Durch die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der zukünftigen Überbaubarkeit entstehen keine Eingriffe, es ist damit kein Ausgleich mehr notwendig</li> </ul>
<p><b>Fledermäuse:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzung der Festsetzung gem. Schreiben der Regierung v. Ufr. vom 14.3.2019 zur Behandlung der Höhlenbäume</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Einwand wird angenommen, die Festsetzungen werden ergänzt</li> </ul>
<p><b>Totholzkäfer:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzung der Festsetzungen durch Aufnahme einer „Hirschkäferwiege“</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Einwand wird übernommen, die Festsetzungen werden ergänzt</li> </ul>
<p><b>Gesetzliche geschützte Biotope:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Einwände</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Änderungen notwendig</li> </ul>

<p><b>Grünordnung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Änderung der Pflanzflächengröße bei der Neupflanzung von Bäumen im befestigten Bereich: 3,50 x 3,50 m</li> <li>• Für die Neupflanzung müssen die Herstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltspflege in den Festsetzungen geregelt werden</li> <li>• Darstellung der zu fällenden Biotopbäume</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Einwand wird übernommen, die Festsetzungen werden geändert</li> <li>• Der Einwand wird übernommen, die Festsetzungen werden ergänzt</li> <li>• Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden gem. den Standards der Regierung von Unterfranken ergänzt (Fledermauskästen, Ausgleichs-Bäume aus der Nutzung nehmen, Behandlung von Höhlenabschnitten bei der Fällung)</li> </ul>
<p><b>Sonstiges:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ökologische Baubegleitung bei allen artenschutzrechtlichen Vergrämungs- u. Umsiedlungsmaßnahmen, bei der Fällung von Höhlenbäumen und beim Abriss von Gebäude</li> <li>• Festsetzungen zur Minimierung der Lichtverschmutzung</li> <li>• Darstellung aller flächenrelevanten Planinhalte aus Artenschutz und Eingriffsregelung</li> <li>• Dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen, die nicht in Gemeindebesitz sind</li> <li>• Meldung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen an das Ökoflächenkataster des LfU</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Einwand wird übernommen, die Festsetzungen werden geändert</li> <li>• Der Einwand wird übernommen, die Festsetzungen werden geändert</li> <li>• Der Einwand wird übernommen, die Festsetzungen werden geändert</li> <li>• Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Alle Ausgleichsflächen befinden sich in Gemeindebesitz; eine dingliche Sicherung ist nicht notwendig</li> <li>• Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>
<p><b>Soweit die aufgeführten Nachbesserungsforderungen bzw. -vorschläge berücksichtigt werden, ist die vorhabensbezogene Planung durchaus genehmigungsfähig</b></p>	

<b>D. Stellungnahme des Bund Naturschutz, Kreisgruppe Main-Spessart, vom 15.4.2021</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der BN lehnt die Planung auf Grund der vorgelegten Unterlagen ab, weil die Methodik der Geländebegehung für eine saP nicht ausreicht, sondern maximal für eine Überblickseinschätzung.</li> <li>• Es wird dringend eine Aufnahme der potentiell vorkommenden streng geschützten Arten nach aktuellen Standards zur Abschätzung der Erheblichkeit des Eingriffs vorzulegen</li> <li>• Die vorgeschlagenen Vermeidungs- u. Ausgleichsmaßnahmen reichen nicht aus</li> <li>• Eine ausreichende Bewertung und Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen kann erst mit Vorlage einer ausreichenden Kartierung erfolgen; ebenso die Frage der Notwendigkeit eines Ausnahmeantrags</li>   <li>• Die Maßnahmen müssen nach den aktuellen Standards der Regierung von Unterfranken umgesetzt werden.</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In den Vorgaben des LfU Bayern wird ausgeführt, dass die Gemeinde die Untersuchungstiefe für die Bestandserfassung am Eingriffsort angemessen festlegt. Bei der Prüfung der Verbotstatbestände können dann bei Unsicherheiten „worst-case-Betrachtungen“ durchgeführt werden.</li> <li>• Für die Beurteilung, ob Festsetzungen des Bebauungsplanes artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen, ist die Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde von zentraler Bedeutung. Die Untere Naturschutzbehörde kommt in ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Fazit, dass die Planung bei Berücksichtigung der aufgeführten Nachbesserungsforderungen bzw. -vorschläge durchaus genehmigungsfähig ist.</li> <li>• Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und mit den Festsetzungsänderungen gem. Stellungnahme des LRA umgesetzt.</li> </ul>
<b>E. Stellungnahme Bayernwerk vom 13.4.2021</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis auf den Leitungsabstand von Bäumen und tiefwurzeln den Sträuchern zur Trassenachse von Leitungen: mind. 2,50 m</li> </ul>	<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Hinweis wird in B-Plan übernommen</li> </ul>