



1. Begründung:

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Neustadt a. Main ist eine Gemeinde, die zum Landkreis Main – Spessart gehört. Der topographisch höchste Punkt der Gemeinde befindet sich mit 553 m über NN am Gipfel der Klosterkuppel, der niedrigste Punkt liegt im Main auf 147,1 m über NN. Das Kloster Neustadt a. Main ist heute ein Kloster der Missions - Dominikanerinnen in Bayern der Diözese Würzburg. Auf dem Nachbargrundstück zum Kloster befindet sich das ehemalige Sommerhaus des Abtes, ein zweigeschossiger Walmdachbau mit Freitreppe aus dem Jahr 1734. Im 19. Jahrhundert wurde das Sommerhaus des Abtes aufgestockt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung sind:

A: die Änderung des Flächennutzungsplan FNP

B: die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan erforderlich

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand im Süden der Gemeinde Neustadt a. Main auf dem ehemaligen Sommersitz des Abtes hinter der Klosteranlage. Derzeit befinden sich auf dem Grundstück mit der Flur 8, Flurstücke 210 ein Wohnhaus und drei alte Schuppen. Auf dem Grundstück Flur 8 / Flurstück 355 ist Wiese. Ein großer Teil der Freiflächen innerhalb des Plangebiets ist Wiese und mit Baumbestand bewachsen.

Die Bauherrin K2 Real Estate N7 Gbr vertreten durch Frau Tina Kirsch hat zum Zwecke der Pferdenutzung dieses Areal erworben. Hier entsteht eine Pferdesportanlage mit einer Bewegungshalle + Kopfbau, Bewegungsplatz, Boxenstall mit Paddocks für 12 Pferde/Ponies, ein Offenstall mit Servicefläche für 18 Pferde/Ponies und 2 Laufställe mit Platz für 10 Pferde/Ponies mit Weidezugang. Also insgesamt 40 Pferde werden ihre Unterkunft auf dem Plangebiet finden. Es entsteht eine Bergehalle, die auch die überdachte Mistlege umfasst.

Auf der Pferdesportanlage steht die Ausbildung in der Disziplin Fahren an vorderster Stelle. Zweitens soll die Ausbildung von Kindern und Jugendlichen am Pferd mit angeboten werden. Das ehemalige Sommerhaus des Abtes wird saniert und dient den Eigentümern als Wohnhaus. (s. auch Betriebskonzept)

2. Planungsrechtliche Grundlage, Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Neustadt a. Main beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Pferdesport und Wohnen im Außenbereich zu schaffen (nach §11 Abs. 1+2 BauNVO).

Da sich das Grundstück planungsrechtlich im Außenbereich befindet, gem. §35 BauGB und das Vorhaben nicht zu den privilegierten Vorhaben zählt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um das Bauvorhaben entsprechend der konkreten Planung zu realisieren und den Außenbereich vor zusätzlicher Bebauung und funktionswidrigen Nutzungen zu schützen. Den Aufstellungsbeschluss hat die Gemeinde Neustadt a. Main gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 19.03.2020 gefasst, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan `sonstiges Sondergebiet Pferdesport mit Wohnen` SO P/W durchzuführen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt Baurecht zu schaffen unter der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft. Um dem Entwicklungsgebot gem. §8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist auch der Flächennutzungsplan zu ändern. Die geplante Sonderbaufläche ist 30.686m² groß. Die Änderungspunkte SO/PW wurden in den Flächennutzungsplan im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §§33 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB aufgenommen.

3. Flächennutzungsplan

3.1. übergeordnete Planung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in dem Landesentwicklungsprogramm Bayern der Region Main – Spessart festgelegt. Siehe Änderung des Flächennutzungsplans nach der Vorlage – 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Nr. 420-919a 26/73. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich §35 Außenbereich dar. Eine Umwidmung soll erfolgen zu: `` sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Pferdesport und Wohnen ``.

Mit der neuen Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Planungsabsicht zum Ausdruck gebracht und kann als an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung angepasst angesehen werden. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.



4. Lage, Umfang und Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

4.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Süden des Klosters Neustadt a. Main und der Gemeinde Neustadt a. Main und gehört zum Landkreis Main – Spessart, Regierungsbezirk Unterfranken. Es grenzt kein Wohngebiet an den Geltungsbereich, was das Grundstück für Pferdesport prädestiniert. Im Osten befindet sich die Staatsstraße St 2315. Zwischen ihr und dem Ortsteil Erlach liegt der Main. Im Westen der Friedhof mit der Michaeliskirche. Die Zufahrtsstraße Fl.-Nr. 220/3 ist nicht im Straßenverzeichnis der Gemeinde Neustadt a. Main und somit nicht offiziell gewidmet. Sie führt zur Michaeliskirche mit Friedhof. Im Norden setzen sich, getrennt durch einen Weg, Wiesen und Wald fort. Der Geltungsbereich im Sinne des §30 BauGB umfasst die Flur/ Flurstücke 8/ 210 + 355. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs der beiden Flurnummern umfasst $26.342\text{m}^2 + 4.344\text{m}^2$ also 30.686m^2 gesamt.

4.2 Beschreibung des Gebietes

Das Grundstück ist eingegrünt und in seiner Topographie sehr hangig. Es gliedert sich in zwei Bereiche. Im unteren Teil zur Staatsstraße gewandt, ist es eher flach und eben. Im Westen zum Friedhof hin, getrennt durch eine kleine Straße, sehr hangig. Parallel zur historischen Mauer wiederum liegt eine Ebenfläche. Es gibt ein Teich mit einer Quelle auf dem Grundstück. Der Teich hat eine gute Wasserqualität, die auch genutzt werden soll.

5. Planungskonzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht:

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan durchgeführt. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit Gemäß §9 Abs. 7 BauGB fest. Sie sind dem Planblatt zu entnehmen und damit Flächen für die geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ziele und Zwecke der Planung erforderliche sind. Das Plangebiet wird mit einzelnen Ställen, Bewegungsflächen und sonstigen notwendigen Gebäuden in lockerer Bebauung beplant.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Zweckbindung (§11 Abs. 1+ 2 BauNVO)

Das Plangebiet wird der Zweckbestimmung Pferdesport und Wohnen im Außenbereich als sonstiges Sondergebiet Pferdesport und Wohnen SO / PW nach §11 Abs 1+2 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet Pferdehaltung dient der Errichtung und dem Betrieb einer Anlage mit Pferdeboxen, Bewegungshalle, Offenställe, sowie den dazugehöriger Anlagen. Der Nutzungsumfang wird im Rahmen der Festsetzungen als Sondergebiet festgelegt und damit gleichzeitig auf die Zweckbestimmung Pferdesport und Wohnen begrenzt. Neben dem bestehenden Gebäude das dem Wohnen für die Betriebsleitung dient, sind folgende Nutzungen möglich:

Bestandsgebäude:

- 4a. Wohnhaus
- 10. Stellplätze

Neu geplante Gebäude:

1. Bewegungshalle mit den Maßen 47m x 22m und Lagerfläche im Vorraum für pferdesportbezogene Mittel, Kopfbau mit den Maßen 14m x 22m mit Sanitäreanlage, untergeordneter Aufenthaltsraum, kleiner Küche und Betriebsleiterbüro.
2. Stallgebäude mit Boxen und Paddocks, Servicebereich, Sattelkammer
3. Bergehalle für pferdesportbezogene bzw. landwirtschaftliche Maschinen und Geräte, Kurzzeitlager für Futtermittel und überdachte Mistlege mit Vorplatz als untergeordnete Nebenanlage
4. Garage
5. Laufstall mit Weidezugang als untergeordnete Nebenanlagen befestigt und eingezäunt
6. Führ- und Longierhalle überdacht
7. Offenstall mit Servicebereich und Auslauffläche, befestigt und eingezäunt
8. Bewegungsplatz offen
9. Winterpaddocks offen
11. Stellplätze

6. Planungsrechtliche Festsetzung zur Bebaubarkeit

Art der baulichen Nutzung und Zweckbindung
(§9 Abs. 1 Nr 1 BauGB i. V.m. §1 Abs. 2 Nr. 10 und §11 BauNVO)

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Siehe Planblatt mit den Kennzeichnungen

6.1.1. Grundflächen GF

Die Grundflächen GF im Planblatt angegeben.

Gebäude1/2: max.2.990m², Gebäude3: max.572m², Gebäude4: max.75m²

Gebäude5: max. 270m², Gebäude6: max. 500m², Gebäude7: max.785m², Platz8:
max.2.980m².

6.1.2. Bauweise, besondere Bauweise:

Offene Bauweise (o) , aber Gebäudelänge länger 50m zulässig

Geschlossene Bauweise (a) länger 50m zulässig

6.1.3. Baugrenzen:

Darstellungen der Baugrenzen

Keine Festlegung Baulinien

6.1.4. Flächen (K1- K6):

Die Flächen sind im Planblatt bezeichnet und die Oberflächen bezeichnet.

6.1.5. Dachformen:

Um sicherzustellen, dass sich die Gebäude der Anlage in das Landschaftsbild einfügen, sind im Sondergebiet geeignete Dächer als Satteldach, Walm- und Pultdach von einer Neigung 10 Grad bis 45 Grad zulässig.

6.1.6.Dacheindeckung

Zur harmonischen Integration in den Landschaftsraum sind für die Dachdeckung gedeckte Farben zu verwenden.

6.1.7 Geschossigkeit:

I 1 Geschoß als Höchstgrenze

II 2 Geschoße als Höchstgrenze

II+ID 2 Geschoße und ein Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß

6.1.8. Höhe der baulichen Anlage (Trauf- und Firsthöhe)

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlage gilt die Oberkante der an das jeweilige Gebäude festgelegt Oberkante des Geländes.

6.1.9. Einzäunung:

Entlang der Straße sind Einfriedungen bis zu einer Höhe max. von 3.00m zulässig. Es sind Maschendraht, Metall- oder Holzzäune, nicht aber geschlossene Einfriedungen erlaubt. Um dem Abfluß des Hochwassers zu gewährleisten sind Bereiche portabel zu halten.

6.1.10. Geländeänderungen Stützmauern

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zum Abfangen der sehr hangigen Lage Stützmauern notwendig. Sie werden durch Trockenmauern ausgeführt und durch Böschungen befestigt (Grünordnungsplan). Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierung werden in Absprache mit dem Statiker und anderen Fachplanern abgestimmt.

7. Grünordnungsplan / Umweltbericht

(s. Anlage) vom Landschaftsarchitekten Markus Fleckenstein

8. Sonstige Festlegungen:

8.1. Immissionsschutz:

8.1.1 Schallimmissionsschutz

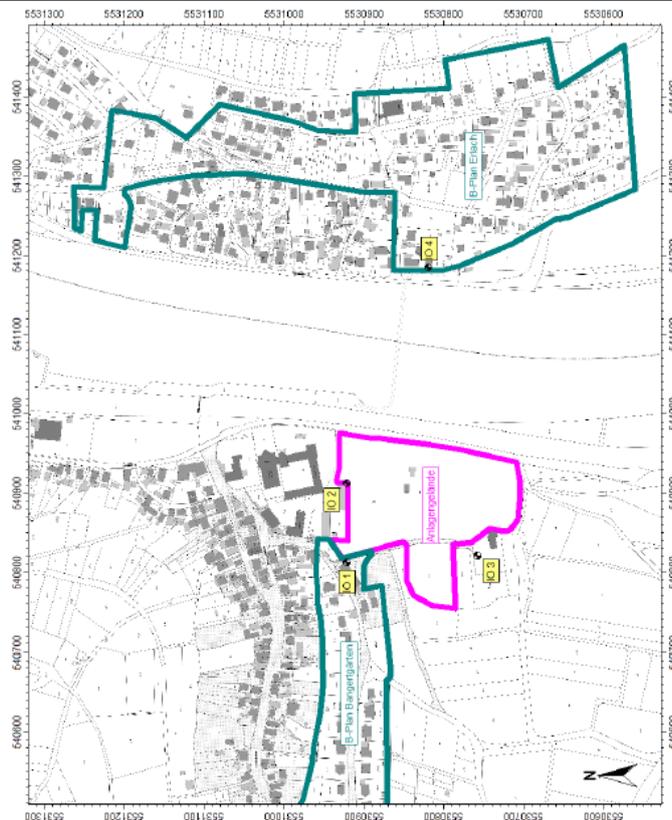
In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden Geräuschemissionen des geplanten Pferdehofs durch eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm ermittelt. Die Ergebnisse zeigen, dass mit dem geplanten Betrieb des Pferdehofs in Neustadt a. Main und den in diesem Zusammenhang gem. Kapitel 4 angesetzten Geräuschemissionen die schalltechnischen Vorgaben an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft im Tag – und Nachtzeiten eingehalten werden können. Unzulässige Überschreitungen des IRW durch Spitzenpegel sind nicht zu erwarten (Gutachten X 1332.001.02.001) Büro Wölfel Engineering GmbH & Co KG, Höchstberg vorgenommen.

8.1.2. Geruchsmissionen

Die Ergebnisse der Berechnung zeigen, dass die zu erwartenden Geruchsmissionen durch den Betrieb des Reiterhofes an den maßgeblichen Immissionsorten in der Höhe von 1,5m üb. GOK mit max. 9% prognostiziert werden. Die Anforderungen der GIRL können somit als erfüllt betrachtet werden. (Gutachten X 1332.001.01.001) Büro Wölfel Engineering GmbH & Co KG, Höchstberg vorgenommen.

Die Geruchsmissionen wurden im Bericht X 1332.001.01.001 vom 16.11.2020 untersucht. Es wurden keine Konflikte mit der umgebenden Bebauung festgestellt.

Minderungsmaßnahmen müssen nicht ergriffen werden.



9. Erschließung (Verkehr)

9.1 Äußere Verkehrserschließung

Man erreicht Neustadt a. Main am schnellsten über die Autobahn A3 und kann bei Verkehrsaufkommen über die B469 ausweichen. Aus Richtung Frankfurt kommend wählt man die Ausfahrt Lohr a. Main über Bundesstraße B26 dann kommt man auf die Staatsstraße Nr. 2315. Bevor man die Gemeinde Neustadt a. Main erreicht, liegt das Plangebiet rechts. Die Hauptzufahrt liegt zwischen dem Plangebiet und der Klosteranlage. Es gibt eine gemeinsame Zufahrt. Die Einfahrt zum Wirtschaftshof liegt am südlichen Rand des Plangebietes. Von Würzburg kommend gibt es die Möglichkeit die Ausfahrt Altfeld über die B8 um über Marktheidenfeld nach Neustadt a. Main zu fahren.

9.2 Innere Verkehrserschließung

Innerhalb des Grundstücks gibt es parallel zur Staatsstraße St 2315 eine asphaltierte bzw. gepflasterte Straße die nach Süden entlang der Anlage innerhalb des Geländes verläuft und im Wirtschaftshof endet. Die innere Erschließung erfolgt über Wege, die mit durchlässigen Belägen ausgeführt wird. Die Wegeflächen müssen aus Gründen der Sauberkeit (Tierschutz) mit dem Hoftraktor zu befahren sein. Die Reitwege und Paddocks werden mit Tragschichten, wie Naturschotter, Mineralbeton, die Tretschichten mit Sand oder Holzschnitzel belegt.

9.3 Ruhender Verkehr

Vorgesehen sind PKW -Stellplätze für die Bewohner und Besucher bzw. Pferdehänger-Stellplätze. Insgesamt stehen folgende PKW Stellplätze zur Verfügung:

- 4 Stellplätze nördlich des Bewegungsplatzes
- 2 Stellplätze am Wohnhaus
- 4 Stellplätze an den Paddocks
- 4 Stellplätze nördlich des Boxenstalls

- 4 Stellplätze südlich des Boxenstalls
- 6 Stellplätze an der Fürhr-/Longierhalle

Um die Versieglung gering zu halten werden die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt.

10. Erschließung (Ver- und Entsorgung)

10.1. Stromversorgung

Verwendung der vorhandenen Stromversorgung durch den öffentlichen Stromversorger

10.2. Altlasten:

Wegen des Verdachts der Altlasten im Plangebiet wird das Altlastenkadaster abgefragt. Für den Bodenaushub wird das anfallende Material auf dem eigenen Grundstück verbaut. Durch die Topographie ist es möglich, die Erdbewegung so zu nutzen, dass das Gelände entsprechend der Planung angepasst wird.

10.3. Beseitigung von Pferdemist

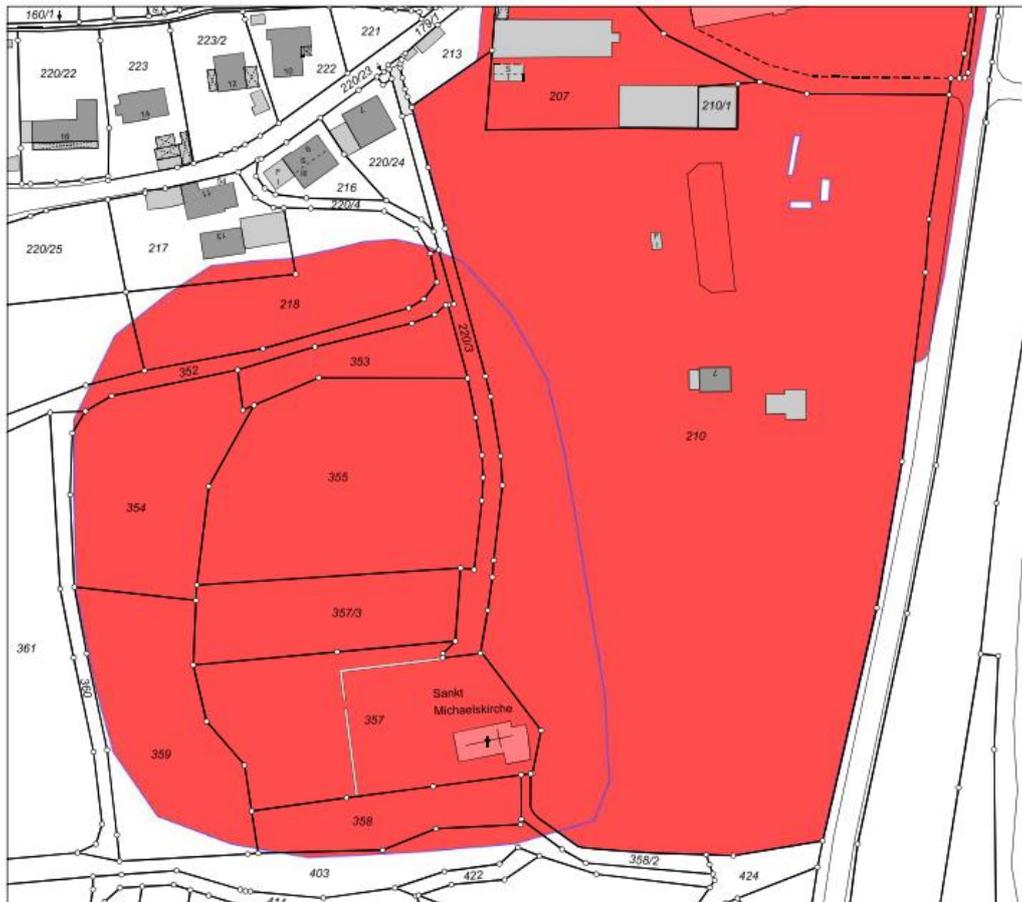
Der auf der Anlage anfallende Pferdemist ist in einer Mistlege zwischenzulagern. Die Mistlege ist nach den einschlägigen baulichen Vorschriften entsprechend herzustellen. Sie ist überdacht und dreiseitig umschlossen und liegt in einem dafür errichtendem Gebäude/Bergehalle. Die Bodenplatte ist aus Beton. Es gibt eine Rangier- und Verladefläche für den Mist. Die Mistlege ist in genügendem Abstand zu den Ställen und durch die Einhausung gibt es keine Geruchs- bzw. Fliegenbelästigung. Die Lagerkapazität und Größe ist auf die Anzahl der Pferde und dem damit anfallenden Mist und auf den Rhythmus der Entsorgung ausgelegt. Bsp. Bei 30 Pferden/ Ponies, Lagerung 6 Monate bei einer Höhe 2m = 140m² benötigte Fläche (pro Pferd/Pony ca. 0,03/0,02 t Frischmist).

10.4. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Die historische Mauer im oberen westlichen Teil des Grundstücks zum Friedhof und der Kapelle hin, die den Geltungsbereich Flurstück 210 umgibt, wird nicht angefasst. Es wird lediglich einen Durchgang / Durchgangstor entstehen in der Breite von 3,00m und die Höhe in der Höhe entsprechend der Mauerhöhe, um die Anbindung an das obere Flurstück 355 zu gewährleisten. Hierfür wird ein historisch anmutendes Tor ausgewählt, welches sich in die Mauer integriert.

Der Boden wird nur oberflächlich im Bereich des Bewegungsplatzes angefasst. Die Fundamente und Leitungsführungen werden bis zu Frosttiefe verlegt. Die Bauherrin wird den Beginn der Tiefbauarbeiten anzuzeigen und bei den geringsten Vorkommnissen eine Meldung an die Ober- Denkmalbehörde geben.

Kartierung Bodendenkmal



11. Wasserversorgung (Definition der Flächen in K1 – K6)

11.1. Trinkwasser

Der neue Trinkwasseranschluss wird an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Das Plangebiet verfügt bereits über eine Trinkwasserversorgung. Die neuen Gebäude werden auf dem Grundstück an das neue Leitungssysteme angeschlossen. Außerhalb des Grundstücks werden die neu verlegten Leitungen an die vorhandene Trinkwasserversorgung angebunden.

11.2. Schmutzwasser

11.2.1. häusliches Abwasser nach DIN EN 12056-2, 3.1.2.

Das Schmutzwasser wird an das vorhandene Abwasserleitungsnetz angeschlossen. Das häusliche Schmutzwasser nach DIN 1986-100 wird der Kläranlage zugeführt. Der Nachweis erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

11.2.2 Niederschlagswasser nach DIN 1986-100, 3.11

Das Niederschlagswasser von Dachflächen Regenwasser wird ordnungsgemäß zur Versickerung gebracht, in Sickerschächten, in Rigolen oder anderen

Versickerungseinrichtungen. Der Nachweis dazu wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Falls eine Versickerung wegen der Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, wird das Dachflächenwasser in den Main eingeleitet. Wenn diese Art der Beseitigung des Niederschlagswassers beabsichtigt wird, erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung. Wenn das nicht möglich ist, wird das Regenwasser von Dachflächen dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Der Nachweis erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Das Niederschlagswasser von F6-Flächen an Ort und Stelle wird entweder über eine örtliche Kläranlage zur Versickerung gebracht. Wenn das nicht möglich ist, werden die Flächen ordnungsgemäß entwässert und das möglicherweise verschmutzte Abwasser der Kläranlage zugeleitet. Das Niederschlagswasser von Nicht-F6-Flächen, also nicht befestigte Flächen wie Grünanlagen, Bewegungsplatz und Paddocks versickert an Ort und Stelle.

11.3.Löschwasser

Die Löschwasserversorgung von 96m³/h wird durch das öffentliche Trinkwassernetz bereitgehalten. Das Löschwasser wird durch das öffentliche Trinkwassernetz bereitgehalten. Sollte sich im Zuge des Antrages auf Wasserversorgung herausstellen, dass Hydranten im öffentlichen Netz nicht nahe genug stehen, müssen weitere Außenhydranten errichtet werden. Sollte die Wassermenge aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht ausreichen, wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden, in welcher Form eine Bevorratung auf dem Grundstück erfolgen kann. In diesem Zuge wird mit der zuständigen Behörde geklärt, inwieweit im Brandfall Wasser aus dem auf dem Grundstück befindlichen Teich oder aus dem Main entnommen werden kann.

11.4.Überschwemmungsgebiete

11.4.1. WHG § 78 Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Im Umfeld der Gemeinde Neustadt a. Main bestehen keine Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung für Pferdehaltung. Für die Pferdehaltung und der damit verbundenen Voraussetzungen, was die Größe der Flächen angeht, stehen keine Flächen zur Verfügung, die eine Anbindung an ein ausreichendes Gelände zur Weide und Auslauf für Pferde gewährleisten. Es besteht keine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden für Dritte, da das Grundstück eingezäunt ist- Der Abfluss des Wassers bei Überschwemmung ist gewährleistet. Es gibt keine festen Einrichtungen, wie Zäune, Gatter und/ oder dergleichen, die verbaut werden. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst, da keine festen Einrichtungen im Wege stehen. Die Zäune sind portabel. Im hinteren Bereich des Plangebietes fließt das Wasser über die Paddocks und/oder durch die geöffneten Türen. Da man sich durch Wetterprognosen auf eine eventuelle Überschwemmung vorbereiten kann, können die Pferde für diese Zeit in einen anderen Stall gebracht werden. Die Hochwasserrückhaltung sind nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraumumfang-, funktions- und zeitgleich werden ausgeglichen, durch die Lage und Höhenlinien des

Bewegungsplatzes. Durch die Höhenlage des Stalls im Bezug zur Reithalle um mind. 30-40cm ist keine Ausgleichfläche notwendig. Das Bauvorhaben wird so errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt. Es werden keine baulichen Schäden erwartet. Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Hinweise:

Abstandsflächen werden nach der Bestimmungen des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geregelt.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 maßgebend.

- Anlage:
- Betriebskonzept
- Grünordnungsplan

- aufgestellt im Dezember 2020 in Wöllstadt