

INHALTSVERZEICHNIS

1	Auftrag und gesetzliche Anforderungen	3
2	Rahmenbedingungen der Umweltprüfung	3
2.1	Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet	3
2.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet	5
2.3	Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	11
3	Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet	12
3.1	Naturräumliche Gliederung und Topographie	12
3.2	Funktionsbereich Geologie und Boden	13
3.3	Funktionsbereich Wasser	14
3.4	Funktionsbereich Klima und Luft	15
3.5	Funktionsbereich Arten und Lebensräume	15
3.6	Funktionsbereich Landschaftsästhetik und –erleben	20
3.7	Schutzgut Mensch	22
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
3.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und –bewirtschaftung	22
4	Grünordnerische Beiträge zur Bauleitplanung	23
4.1	Grünordnerisches Konzept	23
4.2	Grünordnerische Festsetzungen	23
4.3	Grünordnerische Hinweise	28
5	Quantitative Ermittlung von naturschutzrechtlichen Eingriffen und Kompensationsleistungen	30
5.1	Eingriffsschwere und Kompensationsbedarf	30
5.2	Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	34
6	Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung	35
6.1	Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung	35
6.2	Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes	35
6.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen	40
7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	40
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
9	Literatur	41
9.1	Fachliteratur, -gutachten und Richtlinien	41
9.2	Gesetzesgrundlagen und übergeordnete Planungen	42
10	Anlage	43
10.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG	43

1 Auftrag und gesetzliche Anforderungen

Um die Errichtung und den Betrieb einer gewerblichen Reitanlage unmittelbar südlich der Altortlage Neustadts zu ermöglichen und hierdurch eine zeitgemäße Nachnutzung/Konversion des seit Längerem brachliegenden Klosterparkareals unmittelbar südlich der historischen Klosteranlage Neustadt am Main zu erzielen, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Reitanlage Neustadt“ vorgesehen.

In Folge der europarechtlichen Anpassung des Baugesetzbuches vom 24. Juni 2004 (EAG-Bau) ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen eines kommunalen Bauleitplanverfahrens erforderlich, eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB im Planungsprozess hinreichend berücksichtigt werden und eine Grundlage der gemeindlichen Abwägung bilden. Eine Verschärfung materiell-rechtlicher Anforderungen, insbesondere was die Gewichtung von Umweltbelangen im Rahmen der gemeindlichen Abwägung betrifft, ist damit jedoch nicht verbunden.

Die im Rahmen der Umweltprüfung analysierten Umweltbelange sind nach § 2a BauGB in Form eines Umweltberichts darzulegen, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan bildet und in die gemeindliche Abwägung eingestellt wird.

Die Umweltprüfung bildet das Trägerverfahren für alle umweltbezogenen Prüfungsfelder in der kommunalen Bauleitplanung. Der vorliegende Umweltbericht nimmt daher auch auf grünordnerische Planinhalte, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezielle artenschutzrechtliche Belange Bezug. Darüber hinausgehende, umweltrelevante Aspekte des Bodenschutzes, Wasserschutzes, Immissionsschutzes, Naturschutzes und Denkmalschutzes finden im Weiteren gleichermaßen Berücksichtigung.

Mit der Dokumentation der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren wurde das Ingenieurbüro FLECKENSTEIN Landschaftsplanung . Stadtplanung, Lohr am Main, beauftragt.

2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

2.1 Allgemeine Angaben zum Untersuchungsgebiet

Das Plangebiet "Ehemaliges RMD-Gelände" ist unmittelbar südlich der historischen Klosteranlage Neustadt am Main abgegrenzt und umfasst große Teile der ehemaligen Wirtschafts-, Garten- und Parkflächen des Neustadter Klosterareals. Es handelt sich hierbei um ostexponierte, teils steile Maintalhänge, die derzeit von teils stark verbrachten Grünlandstandorten, vergreisten Obstbeständen, kleinflächigen Wald- und Gebüschbeständen, aufgelassenen Hausgartenflächen, einem markanten Einzelbaudenkmal aus dem 18. Jahrhundert (Sommerhaus des Abtes) und mehreren abgängigen Nebengebäuden bzw. Unterständen eingenommen werden.

Unmittelbar nördlich grenzt der historische Altort Neustadts, südwestlich eine denkmalfachlich relevante Friedhofskapelle mit angegliedertem Friedhofsgelände und östlich die Staatsstraße ST2315 Lohr – Marktheidenfeld an.

Im Einzelnen sind die Flurstücke 210/0, 355/0, Gemarkung Neustadt, sowie eine Teilfläche des Flurstückes 220/3 (öffentliche Erschließungsfläche) in den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes einbezogen. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt etwa 3,11 ha.



Abgrenzung des Plangebietes unmittelbar südlich der historischen Klosteranlage Neustadt am Main
(Kartengrundlage: ALKIS Datensatz 2020, bayer. Vermessungsverwaltung).

2.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Untersuchungsgebiet

Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies betrifft im Hinblick auf die zu prüfende Bauleitplanung insbesondere

- Auswirkungen auf die Komponenten des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge sowie Auswirkungen auf die Landschaft und biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebieten nach Europäischem Naturschutzrecht und im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame wie auch effiziente Nutzung von Energie.
- die Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen umweltbezogenen Belangen

(§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB)

Des Weiteren ist gemäß § 1a BauGB

- mit Grund und Boden generell sparsam und schonend umzugehen; insbesondere die Wiedernutzbarmachung brachliegender Bauflächen ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen vorzuziehen.
- die Bodenversiegelung auf ein unbedingt erforderliches Maß zu begrenzen.
- die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.
Erforderliche Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens prinzipiell festzusetzen oder eindeutig zuzuordnen.

(§ 1a BauGB)

Gesetzlich verankerte Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Bundesnaturschutzgesetz bildet die grundlegende Rechtsquelle für Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft sowohl im Siedlungs- als auch offenen Landschaftsraum auf eine Weise zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerations- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft,

zum Einen aufgrund ihres Eigenwertes, zum Anderen angesichts ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen, nachhaltig und in Verantwortung für künftige Generationen auf Dauer gesichert sind.

In § 1 Abs. 2, 3, 4, 5 und 6 BNatSchG werden Teilziele des Naturschutzes und Landschaftspflege formuliert, die eine Konkretisierung der in § 1 Abs. 1 BNatSchG vorgegebenen Leitziele darstellen und im Weiteren Berücksichtigung finden.

Landes- und Regionalplanung

Zielbestimmungen der Raumordnungspläne (Landesentwicklungsprogramm mit Landschaftsprogramm sowie Regionalplan mit Landschaftsrahmenplan) stellen übergeordnete Planungsleitsätze, also verbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung dar.

Das rechtswirksame Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) beinhaltet in seiner Fassung vom 01. September 2013 folgende übergeordnete Ziele und Grundsätze, die im Rahmen der strategischen Umweltprüfung in besonderem Maße relevant sind:

- Die Gemeinde Neustadt am Main ist Bestandteil des allgemeinen, ländlichen Raumes und räumlich-funktional auf die beiden nahegelegenen Mittelzentren Lohr am Main und Marktheidenfeld ausgerichtet.
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (Grundsatz 2.5.5).
-
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Grundsatz 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...) in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann. (Ziel 3.3)
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (Grundsatz 7.1.1)
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen. (Ziel 7.1.2)
- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden. (Grundsatz 7.1.6)
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (Ziel 7.1.6)

Der Regionalplan für die Planungsregion Würzburg wurde am 01.12.1985 rechtskräftig und seither themenbezogen mehrfach fortgeschrieben (aktuelle Textfassung v. 17.10.2017). Die im Rahmen der strategischen Umweltprüfung besonders relevanten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden im Weiteren zusammengestellt.

Überfachliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung:

- Die Gemeinde Neustadt am Main ist Bestandteil des ländlichen Raumes mit besonderem Handlungsbedarf und dem Nahbereich Lohr am Main zuzuordnen (Texturkarte 1 zur Karte 1 1 "Raumstruktur", i. d. F. von 2018; Nahbereichskarte 2018).
- Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei angestrebt werden (Ziel 2.2).
- Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu (Grundsatz 2.7).

Fachliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung:

- Von einer Bebauung grundsätzlich freigehalten werden sollen die steileren Hänge des Maintals und die Hänge der Mainnebentäler. In der Regel gilt dies für den oberen Teil der Hänge mit den Hangschultern. (B Kap. I 1.2 RP WÜ)
- Das Plangebiet ist randlicher Bestandteil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (LP WÜ Fachkarte 3, Stand 1985) und in den Naturpark Spessart einbezogen.
- In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zu tragen. Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:
 - Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
 - Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
 - Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben.
 - Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
 - Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken. (Grundsatz B II 1.1).
- Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden (außerhalb der zentralen Orte in der Planungsregion) in der Region soll sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. (Ziel B II 1.7).
- In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden. (Grundsatz B II 2.1)
- Zum Schutze der Kulturdenkmäler sind Schwerpunkte der Denkmalpflege zu bilden. Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- oder Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Die in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler sind aus der Sicht der Regionalplanung in ihrer Substanz vordringlich zu sichern und zu erhalten (Grundsatz B II 6.3).
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist auf die Bodendenkmäler Rücksicht zu nehmen (Grundsatz B II 6.5).

- Es ist darauf hinzuwirken, alle Bereiche der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen so weiter zu entwickeln, dass die Region im Wettbewerb vor allem mit benachbarten Räumen als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und der notwendige Strukturwandel erleichtert wird (Grundsatz B IV 1.1)
- Es ist darauf hinzuwirken, dass die künftige wirtschaftliche Entwicklung die in der Region gegebenen guten Standortbedingungen einer gesunden, intakten und natürlichen Umwelt nicht unangemessen beeinträchtigt (Grundsatz B IV 1.3).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Main-Spessart

Inhaltlich stellt das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) auf der Grundlage einer umfassenden Bestandserhebung und -bewertung alle wichtigen Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes innerhalb eines Landkreises zusammen. Hierunter fallen konkrete Aussagen bezüglich Erhalt oder Fortentwicklung wertvoller Lebensräume, artenschutzrelevanter Populationen und räumlich-funktionaler Vernetzungsoptionen.

Insbesondere den Naturschutzbehörden wird durch das ABSP eine fachlich fundierte Basis vermittelt, die ihnen essentielle und sinnvolle Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufzeigt. Darüber hinaus ist das Fachprogramm in seinen Entwicklungsaussagen als verbindlicher Rahmen naturschutzfachlichen Behördenhandelns zu verstehen.

Der Untersuchungsraum ist randlicher Bestandteil des Naturraums 141-D „Talhänge des Mains und seiner Zuflüsse“ und kann hier einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes, den sog. „Mainhängen und Bachschluchten im Ostspessart“ zugeschrieben werden. Folgende allgemein gefasste Ziele und Maßnahmen des ABSP Lkr. Main-Spessart sind für vorliegende Umweltprüfung von Relevanz:

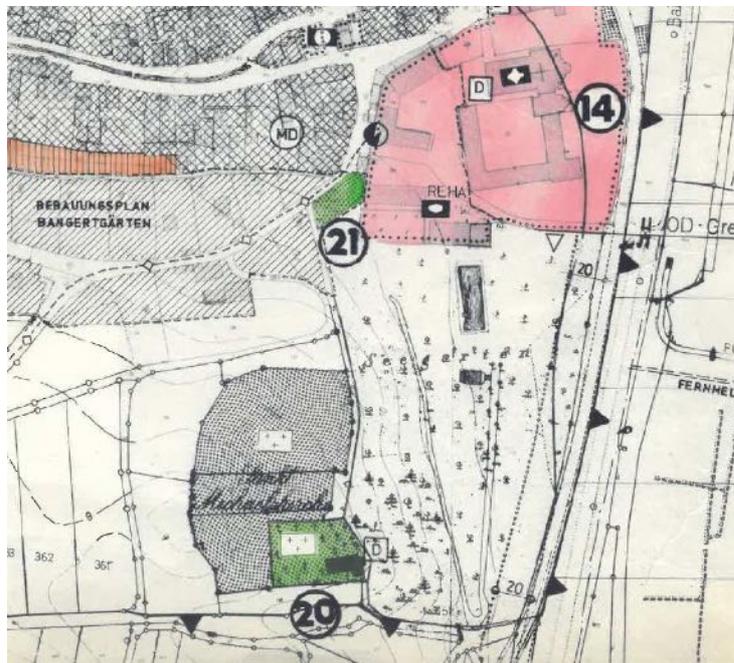
- Sicherung der Verbundfunktion der Mainhänge für trockenwarme Standorte.
- Erhalt und Optimierung naturnaher Wiesentäler und Bachschluchten.
- Erhalt von reichstrukturierten Landschaftsteilen mit Heckenkomplexen, Streuobst und Magerrasen; Ergänzung derartiger Strukturen in intensiver genutzten Räumen.
- Erhalt und ökologische Optimierung naturnaher Laubwaldgebiete; langfristige Verjüngung nadelholzreicher Bestände in strukturreiche Laubwälder mit vorrangig standortheimischen Baumarten; Erhalt, Wiederaufbau und Vernetzung reichstrukturierter Waldränder

Planungsrelevante Ziele und Maßnahmen im Schwerpunktgebiet „Mainhänge und Bachschluchten des Ostspessart“:

- Erhalt großer, strukturreicher Streuobst-Magerwiesen-Komplexe durch Fortführung einer extensiven Nutzung.
- Erhalt alter, höhlenreicher Obstbäume, teilweise auch von absterbenden oder toten Bäumen als Nistplätze u.a. von Wendehals und Hautflüglerarten.
- Nachpflanzung von Obst-Hochstämmen.
- Extensive Grünlandnutzung der Wiesen (ein- bis zweimalige Mahd, extensive Beweidung, weitgehender Verzicht auf Düngung) unter Berücksichtigung der Vorkommen seltener Pflanzenarten.
- Zurückdrängen flächiger Verbuschung.
- Naturnahe Waldbewirtschaftung in den Hangwäldern, u. a. mit Förderung von Alt- und Totholz.

Vorbereitende Bauleitplanung

Die vorbereitende Bauleitplanung ist durch die allgemeine Behördenverbindlichkeit gekennzeichnet und beinhaltet, insbesondere für die allgemeinverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplanung einer Kommune, direkte Planungsvorgaben.



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neustadt am Main (Planungsstand 24.02.1988) ist ein Großteil des Plangebietes südlich der historischen Klosteranlage bislang nicht in den Ortsbereich Neustadts einbezogen und damit als klassischer Auenbereich einzuordnen, der von land- und forstwirtschaftlichen Realnutzungen geprägt ist. Der westliche Teilraum des Plangebietes (Umfeld Friedhof Neustadt) ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt.

Eine Erweiterungsfläche für das bestehende Friedhofsgelände in der vorgesehenen Größenordnung ist mittlerweile jedoch nicht mehr erforderlich.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neustadt am Main (Stand 24.02.1988)

Um dem Ableitungsgebot gem. § 8 BauGB nachzukommen, erfolgt die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Neustadt entsprechend den Planungszielen im Parallelverfahren.

Naturschutzrechtliche Schutzbestimmungen

Im Plangebiet sind folgende Schutzbestimmungen nach geltendem Naturschutzrecht zu beachten:

- Der Planungsraum ist Bestandteil des Naturparkes Spessart. Weitergehende naturschutzrechtliche Schutzgebietsbestimmungen gem. §§ 23, 24, 25, 26, 28 und 29 BNatSchG bestehen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches jedoch nicht. Unmittelbar südlich grenzt das rechtskräftige Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ (ehemalige, engere Schutzzone des Naturparks) an.



- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, wie auch in dessen Umfeld bestehen teils großflächige, amtlich kartierte Biotopstrukturen (vgl. nebenstehenden Kartenauszug). Hierbei handelt es sich überwiegend um strukturreiche Streuobstbestände auf Extensivgrünland, sowie ein Laubwaldfragment unterhalb (östlich) der Friedhofskapelle St. Michael. Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Biotopstrukturen können einschl. ihrer offiziellen Objektnummern der Bestandskarte (vgl. Kapitel 3.5) entnommen werden.

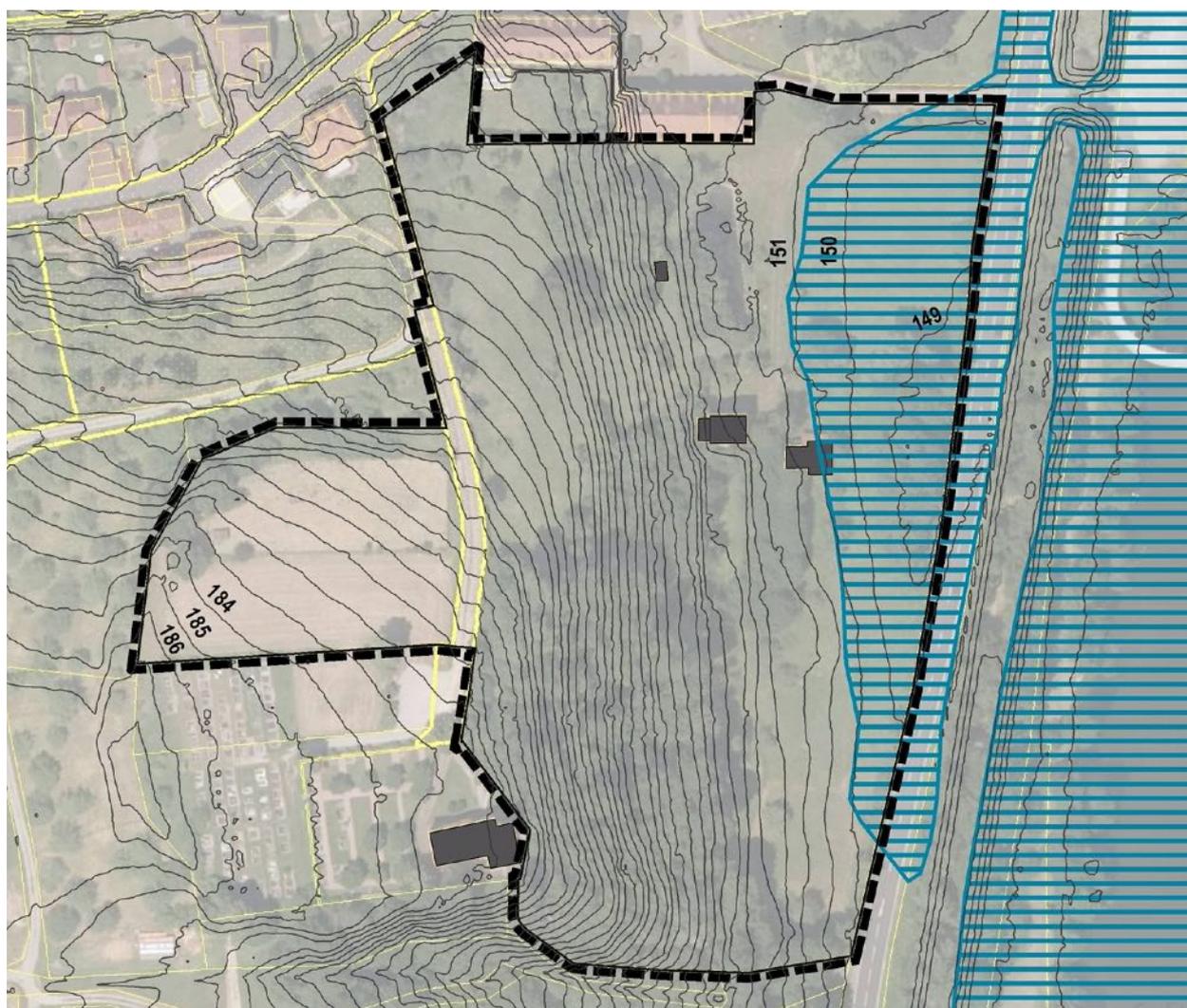
Auszug aus der Amtlichen Biotopkartierung Bayern (bayer. LfU 2020)

- Wenngleich sich die Streobstbestände im Plangebiet als strukturreiche Altbestände auf Extensivgrünland darstellen, werden sie auf Grundlage von Art. 23 BayNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG nicht als gesetzlich geschützte Lebensräume eingestuft, da sie überwiegend in geringerer Entfernung als 50 m zu Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden ausgebildet sind.
- Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen unmittelbarem Umfeld bestehen keine flächenbezogenen Schutzbestimmungen gemäß VS- bzw. FFH-Richtlinie.
- Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind artenschutzrechtlich gem. § 44 BNatSchG relevante Vorkommen von Brutvogelarten des Halboffenlandes sowie gehölz- und gebäudebezogenen Fledermausarten bekannt und durch zoologische Grundlagenerhebungen im Jahr 2019 belegt. Sie sind im Rahmen einer planbezogenen, artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Wasserrechtliche Schutzbestimmungen

Im Plangebiet sind folgende Schutzbestimmungen nach geltendem Naturschutzrecht zu beachten:

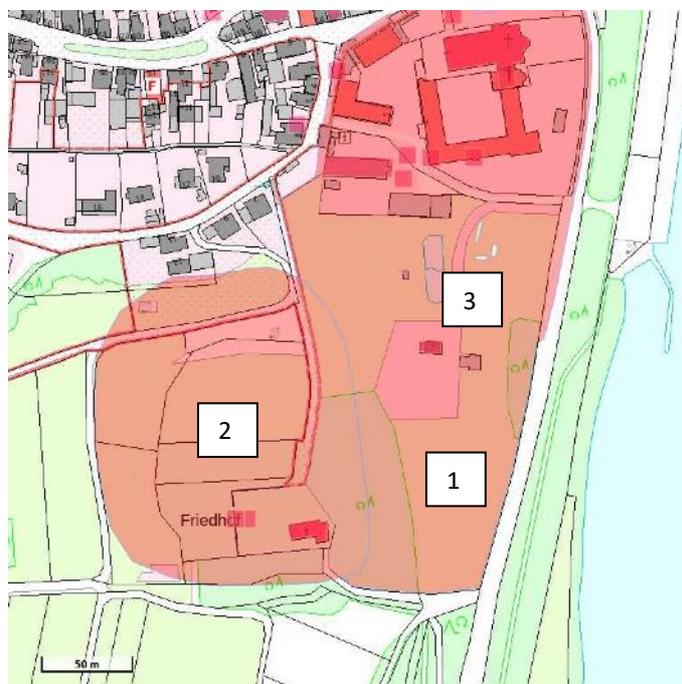
- Das Plangebiet ist randlicher Bestandteil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains gelegen. Die absolute Höhe eines hundertjährigen Hochwassers im Plangebiet liegt bei etwa 150,72 m ü. NN (vgl. GMP GmbH & Co.KG 2020). Aufgrund des Bahndammverlaufs (künftige Staatsstraßenrassse) östlich des Plangebietes, ist davon auszugehen, dass sich im Hochwasserfall lediglich ein sehr ruhiger Hochwassereinstau ergeben dürfte.



Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains (blaue Signatur; Datengrundlage: bayer. LfU 2020, Umweltatlas)

- Innerhalb des Planungsgebietes und dessen unmittelbaren Umfeldes ist kein rechtskräftiges Trinkwasserschutzgebiet gem. § 51 WHG abgegrenzt.

Denkmalrechtliche Schutzbestimmungen



- Das Planungsgebiet unmittelbar südlich der historischen Klosteranlage Neustadt ist in das Bodendenkmal D-6-6023-0013 mit der Kurzbeschreibung „Siedlung karolingischer Zeitstellung sowie Befunde des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der ehem. Benediktinerabtei von Neustadt a. Main mit ehem. Klosterkirche sowie Garten- und Wirtschaftsareal einschließlich zugehöriger Teichanlagen.“ einbezogen (Ziff. 1 nebenstehend).
- Das Planungsgebiet auf der Geländeterrasse nördlich der Friedhofskapelle St. Michael (Ziff. 2 nebenstehend) ist Bestandteil des Bodendenkmals D-6-6023-0011 mit der Kurzbeschreibung „Ringwall karolingisch-ottonischer Zeitstellung und Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Friedhofskirche St. Michael.“

Auszug aus dem Denkmalatlas Bayern, BLFD 2020 mit Boden- und Baudenkmalern

- Das markante Gebäude im mittleren Plangebiet (Ziff. 3 nebenstehend) ist als Einzelbaudenkmal unter der Objektnummer D-6-77-166-6 erfasst. Hierzu liegt beim BLFD folgende Objektbeschreibung vor: „Sommerhaus des Abtes, zweigeschossiger Walmdachbau mit Freitreppe, 1734, Aufstockung 19. Jh.“
- Zudem genießen auch die historischen Bruchsandsteinmauern in den westlichen Grenzbereichen des Plangebietes 210/0 denkmalrechtlichen Schutzbestimmen.

2.3 Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Um die Errichtung und den Betrieb einer gewerblichen Reitanlage unmittelbar südlich der Altortlage Neustadts zu ermöglichen und hierdurch eine zeitgemäße Nachnutzung/Konversion des seit längerem brachliegenden Klosterparkareals unmittelbar südlich der historischen Klosteranlage Neustadt am Main zu erzielen, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Reitanlage Neustadt“ vorgesehen.

Die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung des Plangebietes soll dabei unter besonderer Berücksichtigung der sensiblen, örtlichen Bestandssituation erfolgen. Denkmalfachlich und naturschutzfachlich wertvolle Elemente sollen im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten erhalten und wasserrechtliche wie immissionsschutzfachliche Anforderungen beachtet werden.

Durch den nunmehr vorliegenden und umweltfachlich zu prüfenden Bauleitplan sollen städtebauliche, grünordnerische und naturschutzfachliche Belange, die im Zusammenhang mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes von Bedeutung sind, verbindlich geregelt werden.

Einzelheiten der bauleitplanerischen Inhalte können der Planurkunde und der zugehörigen Begründung entnommen werden.

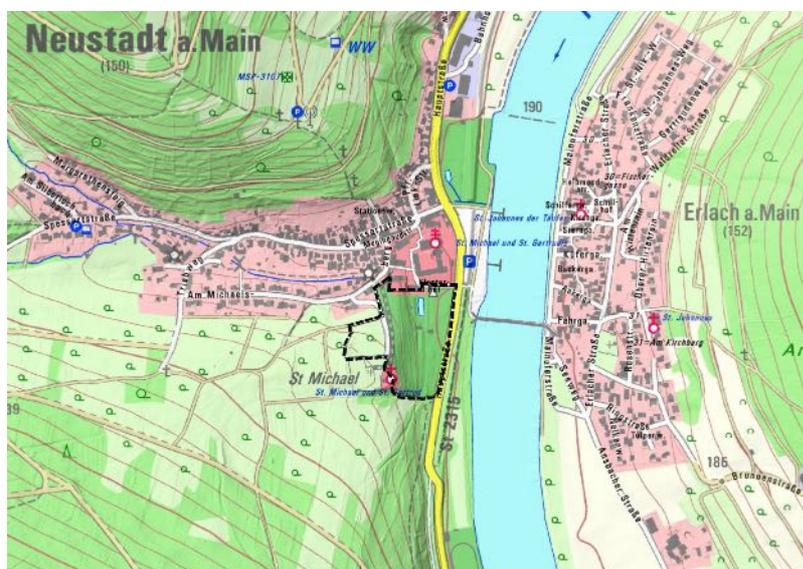
3 Prüfrelevante Umweltmerkmale und deren Funktionen im Untersuchungsgebiet

Wie im Rahmen des § 1 BNatSchG dokumentiert, tragen Natur und Landschaft eine Vielzahl unterschiedlicher Funktionen, welche es vor dem Hintergrund der Ziele und nach Maßgabe der Grundsätze des Naturschutzes zu berücksichtigen gilt. Diese landschaftlichen Funktionen müssen im Untersuchungsgebiet zunächst analysiert werden, um die Umsetzung der bauleitplanerischen Ziele der Gemeinde Neustadt am Main aus umweltfachlicher Sicht beurteilen und planerische Aussagen treffen zu können.

Hinzu kommen die Schutzgüter Mensch, Fläche, Kultur- und Sachgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung in der Bauleitplanung gleichwertig zu berücksichtigen sind.

Im Weiteren werden zunächst die aktuellen, umweltfachlichen Rahmenbedingungen (Bestandssituation) im Planungsgebiet dargestellt.

3.1 Naturräumliche Gliederung und Topographie

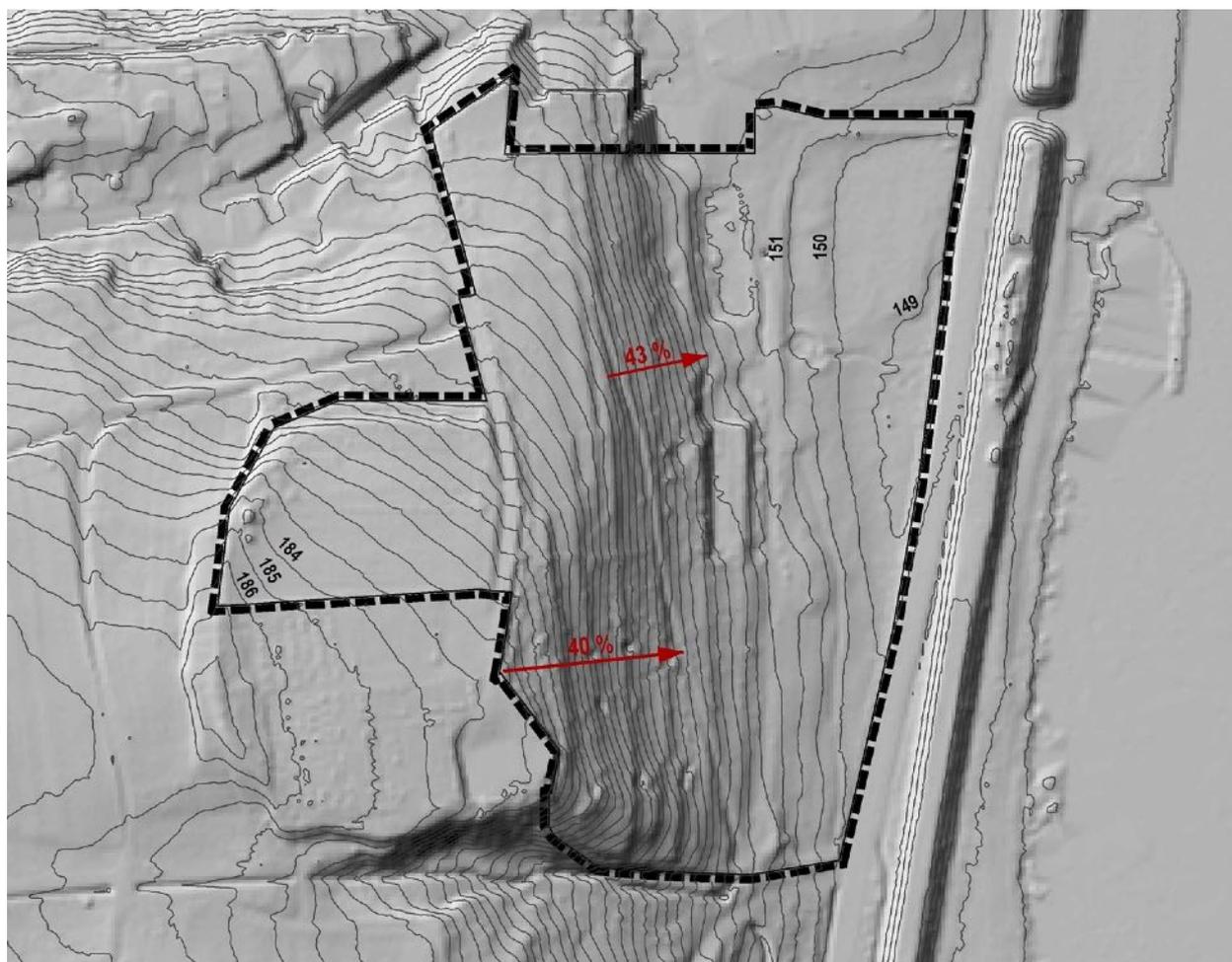


Lage des Plangebietes auf steilen Maintalflanken südlich Neustadt am Main (Grundlage: Bayer. LVG 2020)

Naturräumlich betrachtet ist der Untersuchungsraum dem Sandsteinspessart zugehörig, der gemäß MEYNER & SCHMITHÜSEN (1953-62) die Einheitennummer 141 trägt. Das von ausgedehnten Buchenwäldern eingenommene Mittelgebirge ist von flachen Sandstein-Berggrücken geprägt und durch tief eingeschnittene, teils reich verzweigte Bachtäler gegliedert. Innerhalb dieser ausgedehnten, naturräumlichen Einheit ist das Plangebiet entsprechend den Angaben im ABSP Lkr. Main-Spessart (1996) der naturräumlichen Untereinheit 141-D „Talhänge des Mains und seiner Zuflüsse“ zuzuordnen.

Er kann einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes, den sog. „Mainhängen und Bachschluchten im Ostspessart“ zugeschrieben werden, der u. a. durch großflächige Streuobstbestände auf Extensivgrünland und Magerstandorte, aber auch Wald- und Feuchtstandorte geprägt ist. Zwar wurde das Plangebiet in der Vergangenheit anthropogen überformt, jedoch zeigt es in Form von Streuobstbeständen, Extensivgrünland und Laubwaldfragmenten noch heute typische Merkmale des Naturraums. Diese Elemente sind in Folge langjähriger Verbrachung jedoch zunehmend gefährdet.

Das Plangebiet umfasst bei absoluter Höhenlage zwischen 149 und 186 m ü. NN zwei leicht bis mäßig steil nach Osten und Nordosten geneigte Geländeterrassen im Westen und Osten, die durch eine markante Steilhangpartie im mittleren Bereich getrennt werden. In diesem Bereich werden sehr steile Hangneigungen von 40 bis 43 % gen Osten erreicht (vgl. nachfolgend dargestelltes Geländemodell).



Topographie im Planungsraum, Höhenschichtlinien im 1m-Raster (Grundlage: Bayer. LVG 2020, DGM 1)

3.2 Funktionsbereich Geologie und Boden

Der Planungsraum ist im Bereich der westlichen Geländeterrasse durch Braunerden auf Grundlage quartärer Lösslehmaufwehungen, und im mittleren und östlichen Bereich durch Braunerden und Pseudogleye (Stauäseeinfluss im Osten) auf Formationen des mittleren Buntsandsteins und quartärer Ablagerungen geprägt (vgl. hierzu Umweltatlas Bayern 2020, bayer. LfU).

Während für die ehemals ackerbaulich genutzten Standorte auf der Geländeterrasse im Westen Lehme mit der Bodenklassifizierung L4V (Bodenschätzung) vorherrschen, gehören die langjährigen Dauergrünlandstandorte im mittleren und östlichen Plangebiet (Steilhang- und Maintallagen) der Bodeneinheit LI13 (ebenfalls mittlere Lehmstandorte) an (vgl. Bodenschätzung, bayer. LfU 2020).

Der Bodenkörper als grundlegender abiotischer Bestandteil des Naturhaushaltes kann zahlreiche, teilweise gegenläufige Funktionen innerhalb des ökologischen Wirkungsgefüges der Landschaft wahrnehmen. So stellt er die Grundlage menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens dar, spielt als Regulator im Wasser- und Nährstoffkreislauf des Naturhaushaltes eine entscheidende Rolle und erfüllt nicht zuletzt als Medium der Natur- und Kulturgeschichte eine bedeutende Funktion für die Wissenschaft (vgl. auch Jessel & Tobias 2002).

Erhebliche, bauliche Überprägungen des natürlichen Bodenkörpers bestehen bislang nur kleinflächig in Form des denkmalgeschützten Wohngebäudes, begleitender Nebengebäude und Erschließungsflächen. Kleinflächige Terrassierungen, Böschungen und sonstige Geländestrukturen deuten zudem auf alte, teils historische Abgrabungen und Auffüllungen hin, so dass von großflächigen, nutzungsbedingten Geländeüberformungen des Plangebietes ausgegangen werden kann, die sich zumindest in begrenztem Umfang auch nachteilig auf die natürlichen Bodenfunktionen auswirken.

In Anlehnung an den Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", LUBW 2010, können die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet, wie nachfolgend dargestellt, bewertet werden. Hierbei werden die natürlichen Bodeneinheiten gem. den Bodenschätzungsdaten des bayer. LfU und örtliche Besonderheiten (Steilhanglagen, Überbauungen und -befestigungen) differenziert:

Natürliche Bodenfunktion	Bodenteilfläche	Funktionswert gem. LEHLE et al. 1995
Biotopentwicklungspotenzial, Standort für natürliche Vegetation	Versiegelte, befestigte Standorte	0 (kein Funktionswert)
	L4V 56-64 (westlicher Teilraum)	2 (gering)
	LI3 46-54, flache bis mäßig steile Standorte	2 (gering)
	LI3 46-54, Steilhanglagen über 25 % Hangneigung	3 (hoch)
Natürliches Ertragspotenzial, Standort für Kulturpflanzen	Versiegelte, befestigte Standorte	0 (kein Funktionswert)
	L4V 56-64 (westlicher Teilraum)	2-3 (mittel bis hoch)
	LI3 46-54, flache bis mäßig steile Standorte	2 (mittel)
	LI3 46-54, Steilhanglagen über 25 % Hangneigung	1-2 (gering bis mittel)
Ausgleichsfunktion im landschaftlichen Wasserkreislauf	Versiegelte, befestigte Standorte	0 (kein Funktionswert)
	L4V 56-64 (westlicher Teilraum)	2 (mittel)
	LI3 46-54, flache bis mäßig steile Standorte	3 (hoch)
	LI3 46-54, Steilhanglagen über 25 % Hangneigung	2 (mittel)
Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffeinträgen	Versiegelte, befestigte Standorte	0 (kein Funktionswert)
	L4V 56-64 (westlicher Teilraum)	3 (hoch)
	LI3 46-54, flache bis mäßig steile Standorte	2 (mittel)
	LI3 46-54, Steilhanglagen über 25 % Hangneigung	2 (mittel)
Landschafts- und kulturgeschichtliche Urkunde	Versiegelte, befestigte Standorte	4 (sehr hoch) Das Plangebiet ist vollflächig in kulturhistorisch bedeutsame Bodendenkmale einbezogen (vgl. Kapitel 2.2).
	L4V 56-64 (westlicher Teilraum)	
	LI3 46-54, flache bis mäßig steile Standorte	
	LI3 46-54, Steilhanglagen über 25 % Hangneigung	

3.3 Funktionsbereich Wasser

Oberflächenwasser

Im mittleren Plangebiet ist ein baulich gefasster Quellaufschluss vorhanden, der ein kleinflächiges Staugewässer (ehemaliger/historischer Fischteich) speist. Vmtl. handelt es sich hierbei um Hangdruck- oder Schichtenwasser, dass am Fuß der Maintalhänge ganzjährig austritt. Der Überlauf des Staugewässers ist an einen offenen Graben angebunden, der an die östliche Plangebietsgrenze entwässert und hier in einen straßenbegleitenden Graben mündet. Teilmengen des Überlaufes scheinen zudem über einen Tagwasserkanal abgeführt zu werden.

Der östliche Grenzbereich des Plangebietes ist in das rechtskräftige Überschwemmungsgebiet des Mains (HQ 100, vgl. Kapitel 2.2) einbezogen. Die absolute Höhe eines hundertjährigen Hochwassers im Plangebiet liegt bei etwa 150,72 m ü. NN (vgl. GMP GmbH & Co.KG 2020). Aufgrund des abschirmenden Bahndamms (künftige Staatsstraßenrtrasse) östlich der Staatsstraße ST2315, ist davon auszugehen, dass sich im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses lediglich ein sehr ruhiger Hochwassereinstau (nur sehr geringer oder fehlender Strömungseinfluss) im Plangebiet ergeben dürfte.

Grundwasserneubildungsfunktion

Wenngleich die ausgeprägten Hanglagen und Lehmstandorte im Plangebiet einen erhöhten Oberflächenabfluss und ein eher geringes Versickerungspotenzial des Bodens bedingen, ist zumindest den flacheren Teilräumen im Osten und Westen eine Bedeutung für die örtliche Grundwasserneubildung zuzuschreiben. Eine ganzjährige Vegetationsbedeckung (Grünlandnutzung) wirkt sich in diesen Bereichen positiv aus. Trinkwasserschutzbestimmungen gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) greifen im Planungsgebiet und in dessen Umfeld jedoch nicht.

Grundwasserschutzfunktion

Die schweren, teils mächtigen Lehmsubstrate im Plangebiet bilden ein leistungsfähiges Puffer- und Filtermedium für landnutzungsbedingte Schadstoffbelastungen. Einschränkender Faktor ist der lagebedingt geringe Grundwasserflurabstand von unter 2,0 m im östlichen Plangebiet (Einflussbereich des Mains). In diesem Bereich ist von einer erhöhten Grundwassergefährdung durch Nähr- und Schadstoffeinträge auszugehen.

Altlastensituation im Planungsraum

Hinweise auf Altlasten liegen derzeit nicht vor.

3.4 Funktionsbereich Klima und Luft

Das zu überplanende Areal ist gelände- und stadtklimatisch von eher geringer Bedeutung, da es nicht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit urbanen bzw. baulich stark verdichteten und entsprechend wärmebelasteten Siedlungsstrukturen steht.

Kaltluftmassen, die auf den westlich angrenzenden, halboffenen Hochflächen entstehen, strömen über die steilen Maintalflanken in das Maintal (teilweise auch in den Siedlungsraum Neustadts) ein und werden hier nach Süden abgeführt. So ist auch das Plangebiet Bestandteil eines großräumigen Ventilationsraumes, dessen Funktions- und Leistungsfähigkeit in vorliegendem Fall wesentlich durch die markanten, topographischen Rahmenbedingungen bestimmt wird.

3.5 Funktionsbereich Arten und Lebensräume

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation entspricht einer theoretisch konstruierten Vegetationsbedeckung, wie sie sich nach Einstellen jeglichen anthropogenen Wirkens unter aktuellen Standortbedingungen etablieren würde. Im Rahmen ihrer Bestimmung sind damit alle bisherigen, irreversiblen Einflussnahmen des Menschen auf die ursprünglichen Standorte, beispielsweise durch nährstoffnivellierende Maßnahmen, zu berücksichtigen.

Die Klimaxstadien der Vegetationsentwicklung nach Beendigung jedweder Landnutzung, stellen in Mitteleuropa meist diverse Waldgesellschaften dar, die lediglich kleinräumig, unter extremen abiotischen Standortvoraussetzungen, durch Offenlebensräume gekennzeichnet sind.

So erweist sich auch das Untersuchungsgebiet als potenzieller Standort von Laubwaldformationen, die außerhalb des Einflussbereichs des Mains den im Buntsandsteinspessart typischen Hainsimsen-Buchenwäldern zuzuschreiben wären. Im grund- und oberflächenwasserbestimmten, östlichen Teilraum des Plangebietes (Überschwemmungsgebiet des Mains) würden sich Flatterulmen-Stieleichenbestände im Komplex mit Silberweiden-Auenwäldern einstellen (vgl. bayer. LfU 2020).

Aktuelle Lebensraumfunktion des Plangebietes

Das Plangebiet ist durch vergreiste, teils sehr weitständige Streuobstbestände auf verbrachten Grünlandstandorten geprägt. Während mesophile Grünlandbrachen auf flachen Hangstandorten und im Bereich der Verebnungen vorherrschen, treten auf den flachgründigen Steilhanglagen vermehrt Magerkeitszeiger und auf grund- und oberflächenwasserbestimmten Standorten hydrophile Grünlandaspekte auf. Aufkommende Initialgehölze und deutliche Grünlandverfäulungen deuten auf eine bereits mehrjährig ausgebliebene Flächennutzung hin.

Die hochstämmigen Streuobstbestände werden von höheren Altersklassen dominiert und weisen zahlreiche Stamm- und Asthöhlungen sowie große Totholzvorräte auf. Entsprechend hoch ist ihre Bedeutung als Habitatstrukturen für gehölzbezogene Vogel- und Fledermausarten einzustufen. Jedoch bewirkte die langjährig ausgebliebene Obstbaumpflege deutliche Vergreisungserscheinungen und eine nurmehr geringe Vitalität zahlreicher Obsthochstämme.

Im östlichen Grenzbereich des Plangebietes ist ein kleinflächiges Schwarzerlen-Bruchwaldfragment auf staunassen Standorten ausgebildet. Die örtlichen Vernässungen gehen einerseits auf den Überlauf des Staugewässers im Plangebiet (Quellwasseraustritt), andererseits auf die angrenzende Straßenentwässerung der Staatsstraße ST2315 zurück.

Im südwestlichen Bereich des Planungsraumes ist ein naturnahes Laubwaldfragment auf Steilhangstandorten vorhanden, das sich durch einen hohen Altbaumanteil und eine entsprechende Lebensraumqualität für Vogel- und Fledermausarten der Wälder und halboffenen Kulturlandschaft auszeichnet.

Unmittelbar südlich des historischen Wohngebäudes schließen terrassierte und bereits langjährig aufgelassene Hausgartenflächen an, die zwischenzeitlich von Altgrasbeständen, sukzessionsbedingtem Initialgehölz und auch Vorwaldstadien eingenommen werden. Das wertgebende Element bildet in diesem Bereich eine sehr engständige Hainbuchenallee, die aufgrund ihres hohen Alters von zahlreichen Stammhöhlungen und hohen Totholzvorräten geprägt ist. Es handelt sich nahezu vollständig um habitatwirksame Biotop- und Höhlenbäume.

Bis vor einigen Jahren war die markante Allee vor dem Hintergrund ihrer kulturhistorischen, landschafts-ästhetischen und naturschutzfachlichen Bedeutung als Naturdenkmal gesetzlich geschützt. Zwischenzeitlich wurde dieser Schutzstatus jedoch aufgehoben.

Im südlichen Grenzbereich des Plangebietes ist derzeit ein Hundeübungsgelände als Zwischennutzung eingerichtet. Ähnlich den beweideten Dauergrünlandstandorten auf der westlichen Hochfläche, handelt es sich hierbei um mäßig extensiv genutztes, eher artenarmes Wirtschaftsgrünland (Weide- und Mähwiesen).

Die weitständigen Streuobstgruppen entlang des zentralen Wirtschaftsweges, wie auch das altholzreiche Laubwaldfragment unterhalb der Neustadter Friedhofskapelle sind unter den Objektnummern 6023-1159-013 und 6023-1160-002 in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasst.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Habitatausstattung des Plangebietes wurden im Frühjahr und Sommer 2019 orientierende, avifaunistische Voruntersuchungen unter Berücksichtigung von Hinweisen auf Reptilienvorkommen (Zauneidechse und Schlingnatter) durchgeführt (vgl. Brönner 2020).

Hierbei konnten insgesamt 48 Vogelarten nachgewiesen werden, davon

- 5 gefährdete Arten der aktuellen Roten Liste Deutschlands
- 5 Arten der Vorwarnliste Deutschlands
- 5 gefährdete Arten der aktuellen Roten Liste Bayerns
- 9 Arten der Vorwarnliste Bayerns.

Für 19 Arten konnten Brutnachweise im Untersuchungsgebiet erbracht werden (vgl. nachstehende Tabelle). Die restlichen 29 Arten sind als Nahrungsgäste einzuordnen. Darin enthalten sind auch Arten, die den Luftraum auf Nahrungssuche (Rotmilan, Mäusebussard) und zur Nahrungsaufnahme (Mauersegler und Mehlschwalbe) nutzten (vgl. hierzu Brönner 2020).

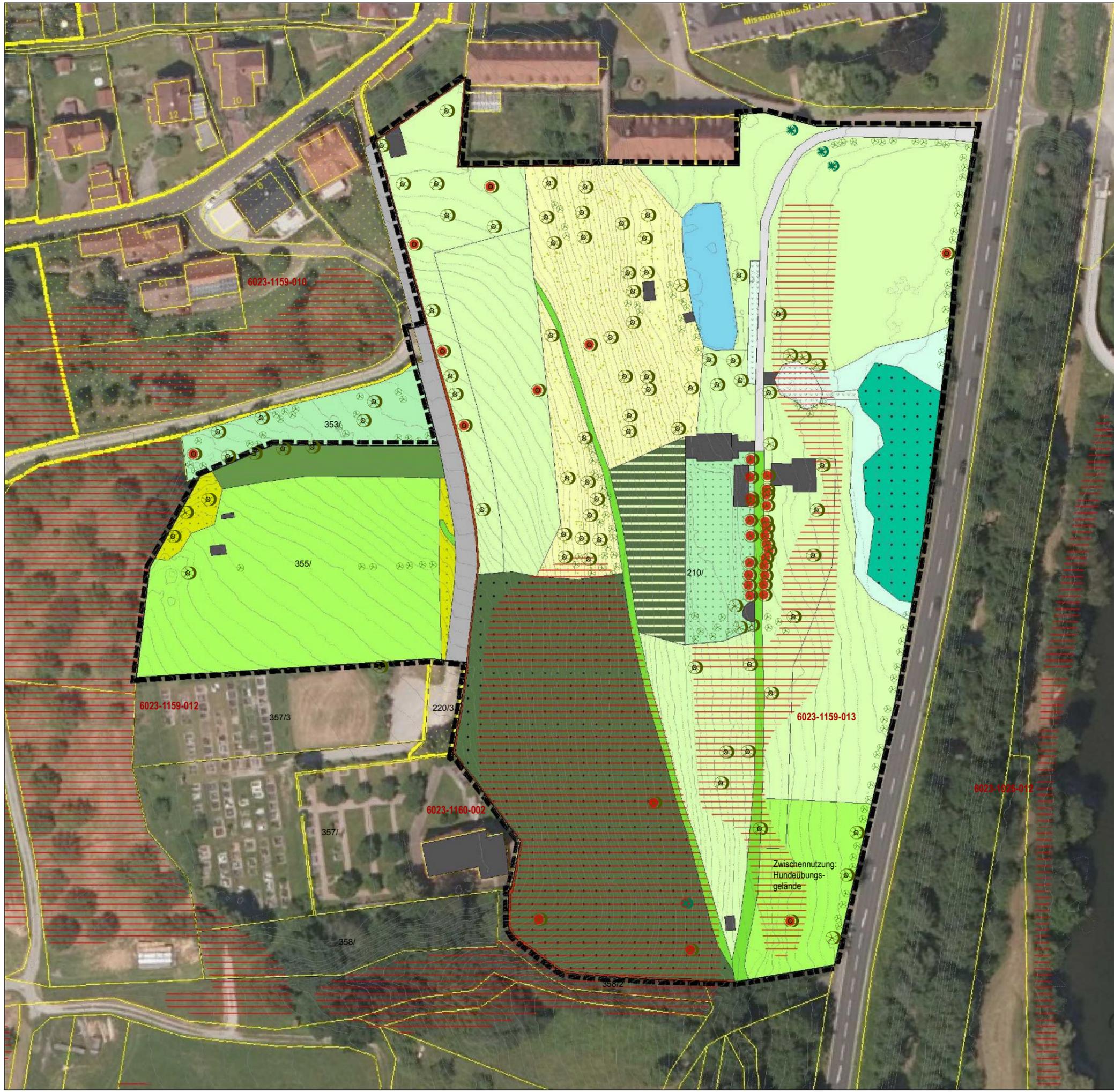
Darüber hinausgehend ist davon auszugehen, dass die kartierten Biotop- und Höhlenbäume als Sommer- oder Transferhabitate gehölzbezogener Fledermausarten genutzt werden. Eine Winterquartierfunktion der erfassten Obsthochstämme ist jedoch sehr unwahrscheinlich, da die Baumdurchmesser zumeist deutlich unter 60 cm betragen und vor diesem Hintergrund keine Frostsicherheit der Stammhöhlen vorliegt.

Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Reptilienvorkommen konnten weder im Rahmen der avifaunistischen Untersuchungen, noch im Rahmen der Biotop- und Nutzungstypenkartierung festgestellt werden. Da das Gelände bereits seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt wird und zwischenzeitlich deutliche Verfilzungs- und Verbuschungsprozesse eingesetzt haben, ist die Eignung des Geländes als potenzieller Lebensraum für die Zauneidechse stark begrenzt.

Ergebnisse 2019/ "Neue Reitanlage", Neustadt				Monitoring -Termine								Bemerkung	
n	Euring-Nr.	Artnamen	Kürzel	wissenschaftlicher Artname (nach Barthel & Heibig 2005)	RL D (2016)	RL BY (2016)	Brutnachweis Offen- u. Gebäudebereich	Brutnachweis im Waldbereich	09.04.2019	22.04.2019	01.05.2019		04.06.2019
1	11870	Amsel	A	Turdus merula			x	x	x	x	x	x	Brut im Holzschuppen und im Waldbereich
2	10200	Bachstelze	Ba	Motacilla alba			x		x	x	x		Brut im Holzschuppen
3	14620	Blaumeise	Bm	Parus caeruleus					x	x	x	x	
4	16600	Bluthänfling	Hä	Carduelis cannabina	3	2				x			
5	16360	Buchfink	B	Fringilla coelebs			x		x	x	x	x	Brut in Hainbuchenallee
6	8760	Buntspecht	Bs	Dendrocopos major					x	x	x	x	
7	15390	Eichelhäher	Ei	Garrulus glandarius					x	x	x	x	
8	15490	Elster	E	Pica pica					x	x	x	x	
9	16540	Erlenzeisig	Ez	Carduelis spinus					x				
10	15980	Feldsperling	Fe	Passer montanus	V	V	x		x	x	x	x	Brut im Apfelbaum
11	13120	Fitis	F	Phylloscopus trochilus					x		x		
12	14870	Gartenbaumläufer	Gb	Certhia brachydactyla					x	x	x	x	
13	12760	Gartengrasmücke	Gg	Sylvia borin								x	
14	11220	Gartenrotschwanz	Gr	Phoenicurus phoenicurus	V	3	x			x	x	x	Brut im Birnbaum
15	17100	Gimpel	Gim	Pyrrhula pyrrhula					x				
16	16400	Girlitz	Gi	Serinus serinus					x		x	x	
17	18570	Goldammer	G	Emberiza citrinella	V	V	x		x	x	x	x	Brut im Streuobsthang/ Mauerrand
18	16490	Grünfink	Gf	Carduelis chloris			x		x	x	x	x	Brut in Mauerefeu
19	8560	Grünspecht	Gü	Picus viridis		V			x	x	x	x	
20	11210	Hausrotschwanz	Hr	Phoenicurus ochruros			x		x	x	x	x	Brut im Holzschuppen
21	15910	Hausperling	H	Passer domesticus	V	V			x	x	x	x	
22	10840	Heckenbraunelle	He	Prunella modularis				x	x	x	x	x	Brut im Waldbereich
23	17170	Kernbeißer	Kb	Coccothraustes coccoth.					x	x	x		
24	14790	Kleiber	Kl	Sitta europaea				x	x	x	x	x	Brut in Alteiche nahe Friedhofskapelle
25	14640	Kohlmeise	K	Parus major			x	x	x	x	x	x	Brut in Steinmauer und im Waldbereich
26	7950	Mauersegler	Ms	Apus apus		3						x	überfliegend
27	2870	Mäusebussard	Mb	Buteo buteo								x	überfliegend
28	10010	Mehlschwalbe	M	Delichon urbicum	3	3				x	x	x	überfliegend
29	8830	Mittelspecht	Msp	Dendrocopos medius		V			x	x			
30	12770	Mönchsgrasmücke	Mg	Sylvia atricapilla				x	x	x	x	x	Brut im Waldbereich
31	15670	Rabenkrähe	Rk	Corvus corone					x	x	x	x	
32	9920	Rauchschwalbe	Rs	Hirundo rustica	3	V					x	x	
33	6700	Ringeltaube	Rt	Columba palumbus				x	x	x	x	x	Brut im Waldbereich
34	10990	Rotkehlchen	R	Erithacus rubecula				x	x	x	x	x	Brut im Waldbereich
35	2390	Rotmilan	Rm	Milvus milvus	V	V			x	x		x	überfliegend
36	8630	Schwarzspecht	Ssp	Dryocopus martius		V					x		
37	12000	Singdrossel	Sd	Turdus philomelos				x	x	x	x		Brut im Waldbereich
38	13150	Sommeregoldhähnchen	Sg	Regulus ignicapilla					x				
39	2690	Sperber	Sp	Accipiter nisus						x			
40	15820	Star	S	Stumus vulgaris	3			x					Brut in alter Buntspechthöhle (Buche)
41	16530	Stieglitz	Sti	Carduelis carduelis		V	x		x	x	x		Brut im Apfelbaum
42	14400	Sumpfmeise	Sum	Parus palustris					x	x		x	
43	6840	Türkentaube	Tf	Streptopelia decaocto					x		x	x	
44	3040	Turmfalke	Tf	Falco tinnunculus					x	x	x	x	
45	11980	Wacholderdrossel	Wd	Turdus pilaris					x	x			
46	8480	Wendehals	Wh	Jynx torquilla	2	1				x	x	x	
47	10660	Zaunkönig	Z	Troglodytes troglodytes				x	x	x	x	x	Brut im Waldbereich
48	13110	Zilpzalp	Zi	Phylloscopus collybita				x	x	x	x	x	Brut am Waldrand

Datengrundlage: Bröner 2020

Die im Plangebiet differenzierbaren Biotop- und Nutzungstypen können der nachfolgenden Themenkarte 1 „Biotop- und Nutzungstypen“ entnommen werden. Auch Angaben zu wertgebenden Biotop- und Höhlenbäumen sind enthalten. Eine flächendeckende Biotoptypenbewertung auf Grundlage der Bewertungsrichtlinien des bayer. StMLU 2003 (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) kann Themenkarte 2 entnommen werden. Demnach tragen große Teile des Plangebietes eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Naturschutz.



Biotop- und Nutzungstypen

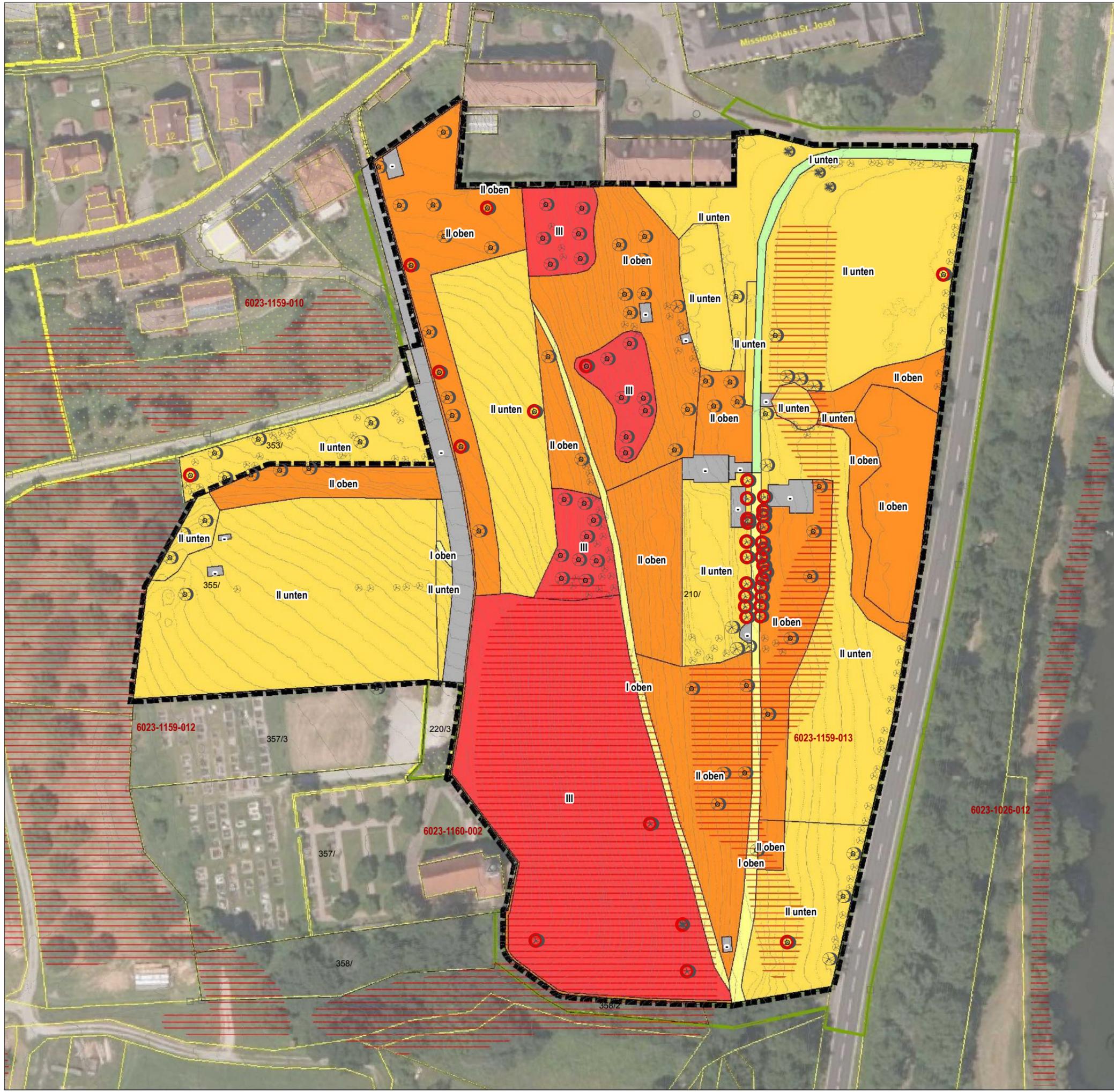
- Laubmischwald, naturnah, hohe Altersklasse
- Schwarzerlen-Bruchwaldfragment
- Laubvorwald auf ehem. Grünlandstandorten
- Junge Baum-/Strauchhecke, naturnah, mesophil
- Altgrasflur auf Geländeböschungen
- Grünlandbrache magerer (m. trockener) Standorte
- Grünlandbrache mittlerer Standorte
- Grünlandbrache wechselfeuchter Standorte
- Grünland mittlerer Standorte, mäßig extensiv
- Teichfläche, Staugewässer, strukturarm
- Staugraben, periodisch wasserführend
- Klein-/Nutzgarten, strukturreich
- Hausgarten, aufgelassen
- Natursteinmauer
- Grünweg, unbefestigt
- Wirtschaftsweg, teilversiegelt
- Straßenverkehrsfläche, vollversiegelt
- Gebäude und Geländeeinbauten
- Obstbaum hoher, vereinzelt mittlerer Altersklasse
- Laubbaum mittlerer, teils hoher Altersklasse
- Nadelbaum mittlerer Altersklasse
- Großstrauch, Jungbaum
- Habitatwirksamer Biotop-/Höhlenbaum

Sonstige Planzeichen

- Amtlich kartiertes Biotop mit Objekt Nummer (nachrichtliche Übernahme, bayer. LfU 2020)
- Höhengichtlinie, 1 m - Raster
- Höhengichtlinie, 0,50 m - Raster
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes



Kartenhintergrund: Bayer. Vermessungsverwaltung 2017, ALKIS Datensatz



Naturschutzfachliche Bestandsbewertung (gem. StMLU 2003)

- Kategorie III
 - Kategorie II oben
 - Kategorie II unten
 - Kategorie I oben
 - Kategorie I unten
 - Baulich erheblich überprägte Standorte
- Hochwertig
 - Mittelwertig
 - Geringwertig

Gehölzbestand (fließt in Flächenbewertung ein):

- Obstbaum hoher, vereinzelt mittlerer Altersklasse
- Laubbaum mittlerer, teils hoher Altersklasse
- Nadelbaum mittlerer Altersklasse
- Großstrauch, Jungbaum

Artenschutzfachlich bedeutsame Habitatstrukturen

- Habitatwirksamer Biotop-/Höhlenbaum

Sonstige Planzeichen

- Amtlich kartiertes Biotop mit Objektnummer (nachrichtliche Übernahme, bayer. LfU 2020)
- Höhengichtlinie, 1 m - Raster
- Höhengichtlinie, 0,50 m - Raster
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes



Kartenhintergrund: Bayer. Vermessungsverwaltung 2017, ALKIS Datensatz

3.6 Funktionsbereich Landschaftsästhetik und –erleben

Während des Erlebens einer Landschaft als Kombination völlig unterschiedlicher Einzelemente werden beim Betrachter, teils bewusst, teils unbewusst, grundlegende ästhetische Bedürfnisse und Erwartungen geweckt.

Um die Landschaft als Träger ästhetischer Werte objektiv beschreiben und auf dieser Grundlage landschaftsästhetische Wertungen ausführen zu können, ist es notwendig, diesen Anforderungen an den Landschaftsraum wertbestimmende Landschaftsqualitäten zuzuordnen. Nachfolgende Aufstellung vermittelt einen Überblick über Landschaftsqualitäten, die als Säulen ästhetischer Wirksamkeit einer Landschaft zu begreifen sind und somit wertdefinierende Kriterien für landschaftsästhetische Betrachtungen bilden (vgl. auch Nohl 2001).

Ästhetische Anforderungen an die Landschaft	Landschaftsqualitäten und Bewertungskriterien
Information	Landschaftlicher Informationsgehalt
Freiheit	Naturnähe der Landschaftselemente
Heimatverbundenheit	Landschaftliche Eigenart
Orientierung	Räumliche Gliederungswirkung einzelner Landschaftselemente
Lesbarkeit	Landschaftsästhetische Raumwirkung, Sichtbeziehungen

Landschaftsqualitäten basieren auf dem Landschaftsinventar, also auf Landschaftselementen, räumlichen Aspekten und Sichtbeziehungen innerhalb homogen wirkender Landschaftsräume. Letztlich sind es also einzelne landschaftliche Bestandteile, wie Gehölzformationen, Landnutzungen, Baukörper oder geschlossene Siedlungsstrukturen, die in ihrer Beschaffenheit und Anordnung auf die subjektive Wertbildung eines Betrachters einwirken.

Der Betrachtungsraum ist den strukturreichen Maintalflanken südlich Neustadts zuzurechnen, die sich durch einen sehr hohen Anteil naturnaher Landschaftsstrukturen und einen hohen, landschaftlichen Informationsgehalt auszeichnen. Prägende Elemente der kleinteiligen Kulturlandschaft bilden strukturreiche Streuobstbestände auf Extensivgrünland, vereinzelte Feldgehölze und Waldfragmente. Eine hoher Grenzlinienanteil zwischen Wald und Offenland reichert die landschaftliche Vielfalt zusätzlich an.

Gemessen an einem Referenzzeitpunkt vor etwa 60 Jahren zeigt das Plangebiet eine sehr hohe, landschaftliche Eigenart und kulturlandschaftliche Konstanz. Bereits seit einigen Jahrhunderten werden die Steilhangflächen im Umfeld des denkmalgeschützten Wohnhauses (Sommerhaus des Abtes) obst- und gartenbaulich genutzt. Nennenswerte, landschaftliche Veränderungen dürften lediglich auf die sukzessionsbedingten Verbuschungs- und Verwaldungsprozesse der vergangenen Jahrzehnte zurückzuführen sein.

Weitreichende Sichtbeziehungen im Maintal können ausgehend von den Hang- und Hochflächen aufgebaut werden. Entsprechend fernwirksam und empfindlich gegenüber baulichen Entwicklungen sind diese Teilräume einzuordnen.

Aufgrund seiner Lage im Ortseingangsbereich Neustadts und im direkten Umfeld der kulturhistorisch bedeutsamen Klosteranlage Neustadt, ist dem Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Orts- bzw. Siedlungsbild beizumessen. Im Zuge von städtebaulichen Entwicklungen sollte diese Standortempfindlichkeit in besonderem Maße berücksichtigt werden.

Erhebliche, landschaftsästhetische Beeinträchtigungen sind im Planungsraum nicht festzustellen.

Zusammenfassend wird dem Planungsraum ein **hoher, landschaftsästhetischer Funktionswert** zugeschrieben.



Blick von den exponierten Hochflächen auf das Maintal



Blick über das Plangebiet nach Norden



Alte, strukturreiche Hainbuchenallee im mittleren Plangebiet

3.7 Schutzgut Mensch

Im Rahmen dieser Schutzgutbetrachtung soll der Umweltzustand im Plangebiet vor dem Hintergrund menschlicher Bedürfnisse erfasst werden. Dabei geht es insbesondere darum, die aktuellen Einflüsse auf die menschliche Gesundheit sowie die Wohn- und Wohnumfeldsituation zu beschreiben und zu werten.

Der Planungsraum grenzt im Norden an die historische Keimzelle Neustadts - das großflächige Klostergelände - an, dessen grenznahe Gebäuderiegel von Wohnnutzungen belegt sind. Auch in den nordwestlich gelegenen Siedlungsflächen Neustadts am Michaelsberg, sowie in den etwa 220 m östlich gelegenen Siedlungsteilen Erlachs (jenseits des Mains), herrschen wohnbauliche Nutzungen vor. Diesen Siedlungsräumen stehen Schutzansprüche gegenüber vorhabenbedingten Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen zu, die es im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten gilt.

Südwestlich des Planungsraumes ist das Friedhofsgelände Neustadts gelegen, das über eine schmale Erschließungsstraße am Michaelsberg erschlossen ist. Diese Zuwegung quert die künftige Reitanlage. Neben der verkehrlichen Erschließung dieses sensiblen Friedhofsgeländes, muss im Rahmen der Bauleitplanung auch die landschaftliche und städtebauliche Einbindung des Entwicklungsraumes sichergestellt werden, um nachteiligen, vorhabenbedingten Auswirkungen auf die historische Gedenkstätte vorzubeugen.

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße ST2315 Lohr am Main – Marktheidenfeld, deren Lärm- und Geruchsemissionen auch auf den Planungsraum einwirken. Eventuelle, immissionsschutzfachliche Anforderungen gilt es im Rahmen der Bauleitplanung genauer zu beleuchten.

Ausgehend von den halboffenen Flurgewannen westlich des Plangebietes, wirken zeitweise Lärm- und Luftschadstoffemissionen auf das Entwicklungsgebiet ein, die auf die ordnungsgemäße Landwirtschaft zurückzuführen sind. Angesichts der überwiegend extensiven Flächennutzungen ist jedoch von nur sehr geringen Einwirkungen auszugehen.

Bioklimatische (Kaltluftproduktion, Luftregeneration) und landschaftsästhetische Aspekte wurden bereits in den Kapiteln 3.4 und 3.6 dargestellt.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingebundenen Bau- und Bodendenkmale (vgl. hierzu Kapitel 2.2) bedingen eine große kulturhistorische Bedeutung des Plangebiets und seines Umfelds, die es im Rahmen der Bauleitplanung in besonderem Maße zu berücksichtigen gilt. Die im Einzelnen bestehenden Schutzobjekte in Form eines Einzelbaudenkmals und zweier großflächiger Bodendenkmale sind in Kapitel 2.2 zusammengestellt.

In Form der östlich verlaufenden Staatsstraße ST2315 Lohr am Main – Marktheidenfeld und der schmalen Erschließungsstraße am Michaelsberg (Zuwegung Friedhofsgelände) bestehen öffentliche Verkehrsflächen im Betrachtungsraum, deren Funktions- und Leistungsfähigkeit planerisch sichergestellt werden muss.

3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Beibehaltung der aktuellen Flächennutzung und –bewirtschaftung

Das Plangebiet unterlag in den vergangenen Jahren keiner regelmäßigen Nutzung, was großflächig bereits zur Grünlandverbrachung, sukzessionsbedingten Verbuschung und Obstbaumvergreisung führte. Sollte die vorliegende Bauleitplanung nicht umgesetzt werden, ist ein Voranschreiten der örtlichen Sukzessionsprozesse denkbar, was mit einem weiteren, naturschutzfachlichen Wertverlust der Grünland- und Streuobstbestände einhergehen würde.

Während das leerstehende, denkmalgeschützte Wohnhaus im Plangebiet derzeit noch einen guten Erhaltungszustand aufweist, sind die übrigen Gebäudeteile (einfache Neben- und Lagergebäude) deutlich vom Verfall gekennzeichnet und abgängig. Sollte mittelfristig keine angemessene Folgenutzung der Bausubstanz gefunden werden, ist von einem weiteren Verfall, ggf. auch des ortsbildprägenden Einzelbaudenkmals, zu besorgen.

Die Ausweisung weiterer naturschutzrechtlicher, wasserrechtlicher oder andersartiger Schutzgebiete auf Grundlage der einschlägigen Fachgesetze ist für das Plangebiet nicht vorgesehen oder zu erwarten.

4 Grünordnerische Beiträge zur Bauleitplanung

4.1 Grünordnerisches Konzept

Im Rahmen der Grünordnung wird besonderes Augenmerk auf den Erhalt der wertgebenden Streuobst- und Grünlandbestände im Plangebiet gelegt, die in freizuhaltende Grünflächen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingebunden werden sollen. Durch eine fachgerechte Rekultivierung dieser Kulturlandschaftselemente in den steileren Hanglagen und den westlichen Randbereichen des Plangebietes, soll ihre Bedeutung als Lebensraum und ortsbildprägende Grünstrukturen gesteigert bzw. wiederhergestellt werden. Vorhabenbedingten Eingriffen in den Landschaftshaushalt, die im Zusammenhang mit einer zeitgemäßen Nachnutzung des langjährig brachliegenden Geländes unvermeidbar sind, kann hierdurch wirkungsvoll begegnet werden.

Wertvolle Habitatstrukturen in Form von Biotop- bzw. Höhlenbäumen und Natursteinmauern sollen im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten erhalten und in die Grünstrukturen eingebunden werden. Neben landschaftsästhetischen Effekten können hierdurch artenschutzfachlich wichtige Beiträge erzielt werden, die insbesondere den vor Ort vorkommenden, gehölzbezogenen Vogel- und Fledermausarten dienen.

Auch das naturraumtypische Laubwaldfragment im Südwesten und das Staugewässer im mittleren Plangebiet sollen als Lebensräume und ortsbildprägende Strukturen erhalten und vor dem Hintergrund naturschutzfachlicher Ziele entwickelt werden.

Um vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensräume weitergehend zu minimieren, sind unmittelbar auf das Vorhaben abgestellte, minimierte Baufenster und versickerungsfähige Bauweisen für PKW-Stellflächen sowie untergeordnete Erschließungsflächen vorgesehen. Ergänzende Grünflächenanteile im Umfeld baulicher Anlagen gewährleisten Versickerungspotenziale und freiraumgestalterische Potenziale im Eingriffsraum.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die folgenden Entwicklungsmaßnahmen wurden auf der Grundlage planerischer Vorgaben und unter Berücksichtigung städtebaulicher wie auch umweltschutzbezogener Belange erarbeitet. Sie dienen im Rahmen der Grünordnung insbesondere der Vermeidung, Minimierung bzw. der Kompensation von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die nachfolgend dargestellten und begründeten Maßnahmen werden als Festsetzungen und Hinweise zeichnerisch wie textlich in die Bauleitplanung integriert.

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

▪ Private Grünflächen

Freiräume im Umfeld der geplanten Sondergebietsteilflächen werden als private Grünflächen folgender Zweckbestimmung festgesetzt (vgl. Planeinträge):

- Naturschutz und Landschaftsbild (Typ 1): Grünflächen, die der Vermeidung, der Minimierung und insbesondere der Kompensation von vorhabenbedingten Eingriffen in den Landschaftsraum dienen. Ergänzende Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden vorgesehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; vgl. nachstehend)
- Quartiergliederung, Verkehrsbegleitgrün (Typ 2): Grünflächen, die in einem engen Zusammenhang mit den baulichen Anlagen im Plangebiet stehen und vorwiegend der freiraumgestalterischen Gliederung dienen.
- Hausgarten, Parkanlage (Typ 3): Grünflächen mit freiraumgestalterischer und freizeitbezogener Ausrichtung im Umfeld der geplanten, wohnbaulichen Nutzung.

Grünflächen des Typs 1 sind grundsätzlich von Bebauung, Oberflächenversiegelung und -befestigung freizuhalten und einer naturschutzfachlich ausgerichteten Flächenentwicklung entsprechend den im Weiteren gefassten Bestimmungen zu widmen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Grünflächen ihrer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfunktion gerecht werden.

Auf Grünflächen der Typen 2 und 3 sind befestigte Fuß- und Fahrwege, Platzflächen, Freiraumausstattungs- oder -gestaltungselemente und sonstige bauliche Anlagen, die der vorgesehenen Flächenzweckbestimmung entsprechen, auf einem Gesamtflächenanteil von maximal 25 % zulässig. Grünflächenanteile, für die keine ergänzenden, textlichen oder zeichnerischen Pflanzbestimmungen getroffen werden, sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.

Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

Das bestehende Laubwaldfragment im südwestlichen Plangebiet soll erhalten und als Waldfläche gem. BauGB festgesetzt werden. Ergänzende Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; vgl. nachstehend) sind vorgesehen.

Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Der bestehende Staugewässerstandort im mittleren Plangebiet wird in modifizierter Grundflächenabgrenzung als Wasserfläche gem. BauGB festgesetzt. Auf einer Teilfläche sind ergänzende Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; vgl. nachstehend) vorgesehen.

Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

▪ Erhaltung von Obst- und Laubbäumen

Die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume im Plangebiet sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren und fachgerecht zu pflegen. Hierdurch sollen die ortsbildprägende Grünstruktur und die Lebensraumbedingungen für gehölzbezogene Vogel- und Fledermausarten bewahrt werden.

Sofern im Standraum dieser Gehölze Baumaßnahmen, Befestigungen oder sonstige Eingriffe in den Bodenkörper erforderlich sind, sind insbesondere die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Landschaftspflege, Abschnitt 4“ zu beachten. Abgängige Einzelbäume sind unter besonderer Berücksichtigung ortstypischer Obstbaumarten und naturraumtypischer Laubbäume (vgl. Hinweise 5.1 und 5.2) zu ersetzen.

▪ Erhaltung von Höhlen- und Biotopbäumen

Um Lebensraumqualitäten für gehölzbezogene Vogel- und Fledermausarten zu erhalten und artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG vorzubeugen, sind die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Höhlen- und Biotopbäume im Plangebiet vor Beeinträchtigungen zu bewahren und aus der forst- oder obstwirtschaftlich ausgerichteten Nutzung herauszunehmen. Fachgerechte Kroneneinkürzungen oder -auslichtungen sind zur Sicherung statisch instabiler Altbäume oder aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit im Einzelfall zulässig, vorab jedoch mit der Naturschutzverwaltung am Landratsamt Main-Spessart abzustimmen. Natürlicherweise umgestürzte Bäume sind vom Erhaltungsgebot nicht erfasst.

▪ Laub- und Obstbaumpflanzungen außerhalb naturschutzfachlicher Entwicklungsflächen

Die festgesetzten, privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Quartiergliederung und Verkehrsbegleitgrün“ sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit Obsthochstämmen oder Laubbäumen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu gliedern. Hierdurch soll eine ortstypische Durchgrünung des Plangebietes erzielt werden.

Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung der Bauflächen (Zufahrten, Gebäudestellung) erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9 m² vorzusehen.

Darüber hinausgehend sollten die Artenzusammensetzung, die Mindestpflanzqualitäten und die Pflanzabstände unter Berücksichtigung der in den Hinweisen 5.1 (naturraumtypische Laubbaumarten) und 5.2 (ortstypische Obstbaumarten) zusammengestellten Pflanzempfehlungen festgelegt werden. Pflanzausfälle sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzbestimmungen zu ersetzen.

Artenschutzfachliche Konfliktvermeidungsmaßnahmen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

▪ Rodung von Gehölzen

Baum- und Strauchrodungen, die bau- oder anlagebedingt für eine Entwicklung der baulichen Nutzflächen, einschl. der festgesetzten Verkehrsflächen zwingend erforderlich sind, sind ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig, um erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Brutvogel- und Fledermausvorkommen zu vermeiden. Diesbezüglich wird auf die verfahrensbegleitende, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG (Anlage) verwiesen.

Ausgenommen hiervon sind die nicht zu erhaltenden Biotop- und Höhlenbäume im Plangebiet, die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ausschließlich zwischen dem 15.09. und dem 15.10. entnommen werden dürfen.

▪ Verwertung nicht zu erhaltender Höhlen- und Biotopbäume

Strukturreiche Stamm- und Astabschnitte der insgesamt 9 innerhalb des Plangebietes nicht zu erhaltenden Höhlen- und Biotopbäume sind im Zuge der Gehölzrodung durch fachkundiges Personal zu sichern und in mindestens 4 m langen Abschnitten an Bestandsbäume innerhalb der naturschutzfachlichen Entwicklungsflächen K1 – K5 anzubringen. Hierdurch sollen die Lebensraumfunktionen der Bäume erhalten und artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG vermieden werden (vgl. hierzu saP, Anlage).

Alternativ ist zwischen dem 15.09. und dem 28.02. eine vollständige Verpflanzung nicht zu erhaltender Höhlen- und Biotopbäume in die naturschutzfachlichen Entwicklungsflächen K1 – K5 zulässig. Die Aufstellungs- oder Pflanzstandorte sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzverwaltung zu melden.

▪ Installation von Nisthilfen im Plangebiet

Im Vorfeld der Planumsetzung ist der zu erhaltende Baumbestand im Bereich der naturschutzfachlichen Entwicklungsflächen K1 – K5 mit jeweils 20 künstlichen Nisthilfen für Höhlenbrüter und gehölzbezogene Fledermausarten anzureichern, um die örtlichen Lebensraumbedingungen für die vom Bauvorhaben erheblich betroffenen Vogel- und Fledermausarten zu optimieren und artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG vorzubeugen (vgl. hierzu saP, Anlage). Die Nisthilfenstandorte sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzverwaltung zu melden.

Naturschutzfachliche Entwicklungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB; Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

▪ K1 - Anlage naturnaher Ortsrandstrukturen auf Extensivgrünland

Die festgesetzte Entwicklungsfläche im westlichen Plangebiet (K1) ist als weitständiger Obst- und Laubbaumbestand auf Extensivgrünland mit ergänzenden Strauchheckenriegeln in mindestens 2-reihigem Pflanzverband entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu entwickeln.

Mit Hilfe derartiger, naturnah gestalteter Übergangszonen zwischen bebautem und unbebautem Raum sollen die baulichen Anlagen in die offene Landschaft eingebunden und hochwertige, neue Lebensraumqualitäten für die heimische Flora und Fauna geschaffen werden. Vorhabenbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch diese Standortaufwertung anteilig kompensiert werden.

Die in den Pflanzempfehlungen zu naturraumtypischen Laubbäumen (Hinweis 5.1), ortstypischen Obstbaumsorten (Hinweis 5.2) und naturraumtypischen Straucharten (Hinweis 5.3) enthaltenen Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstandsflächen sind vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Die Verwendung junger Obstbaumsorten, von Nadelgehölzen, Ziergehölzen und kleinkronigen Zuchtformen naturraumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig.

Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und -pflege geringfügig abgewichen werden. Fachgerechte Erziehungs- und Verjüngungsschnitte der Obsthochstämme sind sicherzustellen. Abgängige Gehölze sind entsprechend den Pflanzempfehlungen zu ortstypischen Obstbaumsorten und naturraumtypischen Laubbäumen (Hinweise 5.1, 5.2) fachgerecht zu ersetzen.

Die begleitenden Grünlandbestände auf mittleren Standorten sind durch eine regelmäßige Pflegemahd und/oder Beweidung als zweischürige Wiesenflächen extensiv zu bewirtschaften. Hierbei sind Pflegeeingriffe nicht vor dem 15. Juni durchzuführen und Standweiden grundsätzlich ausgeschlossen.

Eine fachgerechte, extensive Wechselweidewirtschaft ist zulässig. So können sowohl landschaftsökologisch, als auch landschaftsästhetisch wertvolle Begleitstrukturen des lockeren Streuobstbestands erzielt werden.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf der Gesamtfläche nicht zulässig.

- K2 - Rekultivierung und Ergänzung eines strukturreichen Streuobstbestandes auf Extensivgrünland mittlerer Standorte

Die beiden festgesetzten Entwicklungsflächen im westlichen Plangebiet (K2) sind als ortstypischer, strukturreicher Streuobstbestand auf Extensivgrünland entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu entwickeln. Hierdurch sollen wertvolle Lebensräume geschaffen bzw. wiederhergestellt werden und ein wesentlicher Beitrag zur landschaftlichen Einbindung der geplanten, baulichen Anlagen geleistet werden. Die Flächen dienen dem Ausgleich vorhabenbedingter Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Um die naturschutzfachlichen Entwicklungsziele zu erreichen, werden folgende Ergänzungsfestsetzungen getroffen:

Langjährig ungenutzte, insgesamt jedoch vitale Obsthochstämme des Streuobstbestands sind in eine fachgerechte Obstbaumpflege einzubeziehen und durch Auslichtungs- und Verjüngungsschnitte zu rekultivieren. Stark vergreiste und abgängige Obsthochstämme mit hohem Totholzanteil, Stamm- und Asthöhlungen sind durch Kroneneinkürzungen oder -auslichtungen statisch zu stabilisieren und als habitatwirksame Biotop- bzw. Höhlenbäume zu erhalten. So können wertvolle Lebensräume gehölzbezogener Vogel- und Fledermausarten gesichert werden.

Für die zeichnerisch festgesetzten Ergänzungspflanzungen sind die in den Pflanzempfehlungen zu ortstypischen Obstbaumsorten (Hinweis 5.2) enthaltenen Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstandsflächen vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten.

Die Verwendung junger Obstbaumsorten, von Nadelgehölzen, Ziergehölzen und kleinkronigen Zuchtformen naturraumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig. Naturraumtypische Laubbäume, die in den Pflanzempfehlungen gem. Hinweis 5.1 angeführt sind, können mit einem Bestandsanteil von maximal 20 % eingebunden werden.

Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und -pflege geringfügig abgewichen werden.

Fachgerechte Erziehungs- und Verjüngungsschnitte der Obsthochstämme sind sicherzustellen. Abgängige Bestandsgehölze oder Neupflanzungen sind entsprechend den Pflanzempfehlungen zu ortstypischen Obstbaumsorten und naturraumtypischen Laubbäumen (Hinweise 5.1, 5.2) fachgerecht zu ersetzen.

Die begleitenden Grünlandbestände auf mittleren Standorten sind durch eine regelmäßige Pflegemahd und/oder Beweidung als ein- bis zweischürige Wiesenflächen extensiv zu bewirtschaften. Hierbei sind Pflegeeingriffe nicht vor dem 15. Juni durchzuführen und Standweiden grundsätzlich ausgeschlossen. Eine fachgerechte, extensive Wechselweidewirtschaft ist zulässig.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf der Gesamtfläche nicht zulässig.

- K3 - Rekultivierung und Ergänzung eines strukturreichen Streuobstbestandes auf steilen Magergrünlandstandorten

Die Steilhangstandorte im mittleren Plangebiet sind als ortstypischer, strukturreicher Streuobstbestand auf Magergrünland entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu entwickeln. Hierdurch sollen wertvolle Lebensräume wiederhergestellt werden und eine attraktive, ortstypische Durchgrünung des Planungsgebietes sichergestellt werden. Die Flächen dienen dem Ausgleich vorhabenbedingter Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Um die naturschutzfachlichen Entwicklungsziele zu erreichen, werden folgende Ergänzungsfestsetzungen getroffen:

Langjährig ungenutzte, insgesamt jedoch vitale Obsthochstämme des Streuobstbestands sind in eine fachgerechte Obstbaumpflege einzubeziehen und durch Auslichtungs- und Verjüngungsschnitte zu rekultivieren. Stark vergreiste und abgängige Obsthochstämme mit hohem Totholzanteil, Stamm- und Asthöhlungen sind durch Kroneneinkürzungen oder -auslichtungen statisch zu stabilisieren und als habitatwirksame Biotop- bzw. Höhlenbäume zu erhalten.

Für die zeichnerisch festgesetzten Ergänzungspflanzungen sind die in den Pflanzempfehlungen zu ortstypischen Obstbaumsorten (Hinweis 5.2) enthaltenen Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstandsflächen vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Die Verwendung junger Obstbaumsorten, von Nadelgehölzen, Ziergehölzen und kleinkronigen Zuchtformen naturraumtypischer Laubbaumarten sind nicht zulässig. Naturraumtypische Laubbäume, die in den Pflanzempfehlungen gem. Hinweis 5.1 angeführt sind, können mit einem Bestandsanteil von maximal 20 % eingebunden werden.

Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und –pflege geringfügig abgewichen werden. Fachgerechte Erziehungs- und Verjüngungsschnitte der Obsthochstämme sind sicherzustellen. Abgängige Bestandsgehölze oder Neupflanzungen sind entsprechend den Pflanzempfehlungen zu ortstypischen Obstbaumsorten und naturraumtypischen Laubbäumen (Hinweise 5.1, 5.2) fachgerecht zu ersetzen.

Die begleitenden Grünlandbestände auf mageren Standorten sind durch eine regelmäßige Pflegemahd und/oder Beweidung als einschürige Wiesenflächen extensiv zu bewirtschaften. Hierbei sind Pflegeeingriffe nicht vor dem 15. Juli durchzuführen und Standweiden sowie Pferdeweidenutzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Schaf- oder Ziegenbeweidung im Rahmen einer schonenden Wechselweidewirtschaft sind jedoch zulässig.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf der Gesamtfläche nicht zulässig. Ergänzend sind die Grünstrukturen auf einem Gesamtflächenanteil von mindestens 5 % mit ergänzenden Habitatstrukturen für heimische Reptilienarten in Form von Buntsandsteintrockenmauern, Buntsandsteinschuttriegeln, Totholzhaufen sowie grabfähigen Sandlinsen anzureichern.

▪ K4 - Strukturanreicherung und Renaturierung eines Fischteiches; Entwicklung eines naturnahen Staugewässers

Das bestehende Staugewässer im nördlichen Plangebiet ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen teilflächig in ein strukturreiches Stillgewässer zu überführen, um hochwertige Habitatstrukturen für die heimische, gewässerbezogene Fauna zu schaffen und erheblichen, vorhabenbedingten Eingriffen in den Landschaftshaushalt entgegen zu wirken.

Vor diesem Hintergrund sind folgende Renaturierungsmaßnahmen umzusetzen:

- Die derzeit vorhandene Teichfolienabdichtung ist zu entfernen und durch eine naturnahe Lehmadichtung im Sohl- und Uferbereich zu ersetzen.
- Die geradlinige Gewässeruferlinie ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen organisch in die örtliche Geländestruktur einzubinden und mit Flach- wie Steiluferpartien anzureichern. Entstehende Rohbodenstandorte im Uferbereich sind überwiegend natürlichen Sukzessionsprozessen zu unterwerfen. Initialpflanzungen oder -einsaat heimischer Röhricht- und Hochstaudenarten sind auf einem Flächenanteil von 20 % jedoch zulässig. Aufkommende Hochstauden- und Altgrasbestände sind abschnittsweise (maximaler Pflegeflächenanteil etwa 50 %) durch eine Herbst-/ Wintermahd im 2- bis 3-Jahresturnus (bedarfsabhängig) vor großflächigen Verbuschungen zu bewahren. Langfristig ist auf einen gehölzdominierten Uferanteil von maximal 20 % hinzuwirken.
- Eine fischereiwirtschaftliche Nutzung des Staugewässers ist nicht zulässig.

▪ K5 - Entwicklung eines strukturreichen Laubwaldfragments; Einstellung forstwirtschaftlich ausgerichteter Flächennutzung

Das bestehende Laubwaldfragment im südwestlichen Plangebiet ist aus der forstwirtschaftlich ausgerichteten Flächennutzung herauszunehmen und weitgehend natürlichen Sukzessionsprozessen zu unterwerfen. Hierdurch sollen die Funktionen des Waldbestands als Lebensraum und markantes Landschaftselement im Betrachtungsraum gesichert und gestärkt werden. Die naturschutzfachliche Flächenentwicklung dient dem Ausgleich vorhabenbedingter Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Pflege- und Rodungsmaßnahmen sind ausschließlich aus zwingenden Gründen der örtlichen Verkehrssicherheit zulässig, auf punktuelle bzw. einzelbaumbezogene Maßnahmen zu begrenzen und vorab mit der zuständigen Naturschutzverwaltung am Landratsamt Main-Spessart abzustimmen. Anfallendes Schnittgut bzw. Totholz ist innerhalb des Waldbestandes zu belassen.

Sonstige Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushaltes, Landschafts- und Siedlungsbildes auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Art. 81 BayBO

▪ Bodenbefestigungen innerhalb der Bauflächen

Untergeordnete, private Erschließungsflächen, PKW-Stellplätze, Fußwege, Platz- und Lagerflächen sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wassergebundene Decken, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen. Erhebliche Auswirkungen auf natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser sollen durch diese Maßnahmen gemindert werden.

Hiervon ausgenommen sind betriebliche Umgangsflächen und immissionsgefährdete Flächen, deren Vollversiegelung zum Schutz des Naturhaushalts erforderlich ist.

▪ Oberflächengestaltung nicht überbauter und nicht überbaubarer Teilflächen

Nicht überbaubare Teilflächen innerhalb der Sonderbauflächen, die betriebsbedingt nicht für Stell- oder Lagerplätze benötigt werden, wie auch nicht überbaute Teilflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind vor Oberflächenbefestigungen und –versiegelungen zu bewahren und zu begrünen. Hierdurch sollen insbesondere Versickerungspotenziale innerhalb der Bauflächen erhalten und Auswirkungen auf die örtliche Grundwasserneubildung gemindert werden.

4.3 Grünordnerische Hinweise

Pflanzempfehlungen Gehölze

Tabelle 4.1 Naturraumtypische Laubbäume

Baumart	Mindestpflanzqualität
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuß (vereinzelt im Nebenbestand)
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Hochstamm, 3 x v., STU 14 – 16

Tabelle 4.2 Ortstypische Obstbaumsorten

Baumart	Mindestpflanzqualität	Pflanzabstand
Äpfel		
Apfel „Biesterfelder Renette“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m
Apfel „Geheimrat Oldenburg“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m
Apfel „Gewürzluiken“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m
Apfel „Gravensteiner“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m
Apfel „Jakob Fischer“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m
Apfel „Goldrenette von Blenheim“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m
Apfel „Kaiser Wilhelm“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m
Apfel „Klarapfel“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m
Apfel „Lohrer Rambur“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m
Apfel „Ontario Apfel“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m
Apfel „Rheinischer Bohnapfel“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m
Apfel „Roter Boskoop“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m
Apfel „Winterrambur“		
Zwetschgen		
Zwetschge „Graf Althans“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	8 bis 10 m
Zwetschge „Hauszwetsche“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	8 bis 10 m
Zwetschge „Wangenheims Frühzwetschge“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	8 bis 10 m

Baumart	Mindestpflanzqualität	Pflanzabstand
Birnen		
Birne „Gellerts Butterbirne“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 m
Birne „Clapps Liebling“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 m
Birne „Gute Graue“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 m
Birne „Oberösterreichische Weinbirne“		
Wildobstarten		
Prunus avium, Vogelkirsche	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	
Pyrus aucuparia, Vogelbeere	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 bis 15 m
Pyrus pyraster, Holzbirne	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	
Sorbus torminalis, Elsbeere	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 m
Malus silvestris, Wildapfel	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m

Tabelle 4.3 Naturraumtypische Straucharten

Strauchart		Mindestpflanzqualität	Pflanzraster
Corylus avellana	Haselnuss	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	1,50 m x 1,50 m
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn		
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn		
Prunus spinosa	Schwarzdorn		
Rosa canina	Hundsrose		
Rosa arvensis	Feldrose		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

Geländeauffüllungen

Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Material (ZO LAGA) heranzuziehen.

Umgang mit Dach- und Oberflächenwasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen.

Dach- und Oberflächenwasser, das auf Gebäuden und außerhalb betrieblicher Umgangsflächen anfällt, sollte unter Beachtung der wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Bestimmungen vorrangig innerhalb der Baugrundstücke auf fachgerecht vorbereiteten Grünflächen zurückgehalten, versickert, verdunstet oder als Brauchwasser gespeichert werden.

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“ der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.

Allgemeiner Bodenschutz

Gemäß § 1a (2) BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen. Bodenarbeiten sollten gemäß vorhandener Richtlinien (z. B. DIN 18915) ausgeführt werden.

Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigen Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen aufweisen, sind wieder herzustellen. Unbelastetes Aushubmaterial, insbesondere anstehender Boden, sollte soweit möglich innerhalb des Baugebietes für den Massenausgleich eingesetzt werden. Fruchtbarer Oberboden, der im Zuge der baulichen Entwicklung des Planungsgebietes nicht erhalten oder verwertet werden kann, soll vorrangig der örtlichen Landwirtschaft für Bodenverbesserungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Denkmalschutz

Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen o. ä. auftreten, sind diese Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).

5 Quantitative Ermittlung von naturschutzrechtlichen Eingriffen und Kompensationsleistungen

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere auf die zu erwartenden Befestigungs- und Überbauungsmaßnahmen sowie die hiermit in Zusammenhang stehenden Lebensraumverluste (Gehölzrodungen, Verlust von Grünlandstandorten) und Bodenfunktionswertverluste zurück zu führen. Zudem sind Veränderungen des örtlichen Orts- und Landschaftsbildes durch die geplanten, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen zu erwarten. Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen können diese Umweltauswirkungen minimiert werden.

Unvermeidbare Eingriffe sollen im Folgenden genau quantifiziert und der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf hergeleitet werden. Die Bilanzierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie auch die Ermittlung des naturschutzrechtlich anzusetzenden Kompensationsbedarfes werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Main-Spessart und in Anlehnung an den Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (bayer. StMLU 2003) vorgenommen.

5.1 Eingriffsschwere und Kompensationsbedarf

Eingriffsschwere

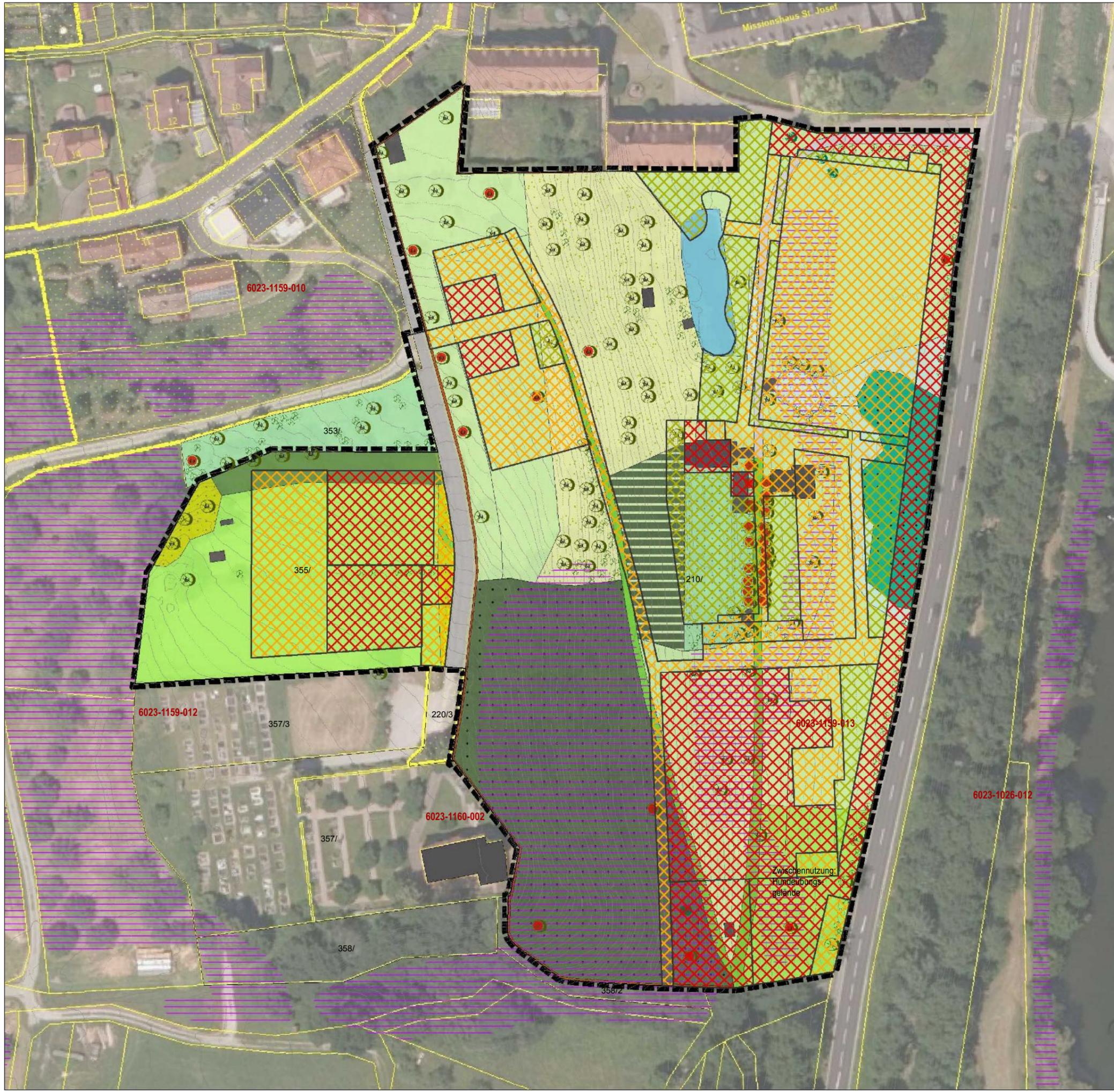
Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden innerhalb der geplanten Sonderbauflächen und Verkehrsflächen Oberflächenbefestigungen, -versiegelungen und -überbauungen vorbereitet, wie sie im Rahmen des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. StMLU 2003) als grundlegender Maßstab zur Bemessung der Eingriffsschwere herangezogen werden. Hinzu kommen anlagenbegleitende Grünflächenausweisungen ohne naturschutzfachliche Ausrichtung bzw. Zweckbestimmung, die mit Beeinträchtigungen mittel- und hochwertiger Bestandsstrukturen einhergehen können.

Die Eingriffsschwere innerhalb des Planungsgebietes in Anlehnung an die Vorgaben des bayer. StMLU 2003 wie folgt differenziert:

Teilraum innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	Eingriffsschwere in Anlehnung an bayer. StMLU 2003
Grünflächen mit naturschutzfachlicher Ausrichtung, Wald-/Wasserfläche	nicht eingriffsrelevant
Grünflächen ohne naturschutzfachliche Ausrichtung	Gering bis mittel
Versickerungsfähige Bodenbefestigungen, Teilversiegelung	Mittel bis hoch
Flächenüberbauung, Vollversiegelung	Hoch

Die Feststellung der Eingriffsschwere ist in nachfolgender Themenkarte teilflächenscharf dokumentiert.

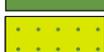
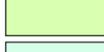
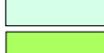
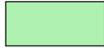
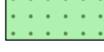
Die festgestellte Eingriffsschwere wird im Weiteren mit den ermittelten Landschaftsfunktionswerten im Eingriffsgebiet überlagert, um naturschutzfachliche Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der bauleitplanerisch vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen herleiten zu können.



Planbedingte Eingriffsschwere

-  Hoch: Vollversiegelung, Überbauung
-  Mittel: Teilversiegelung, Teilbefestigung
-  Gering: Sonstige Grünflächenfestsetzungen

Bestand, Biotop- und Nutzungstypen

-  Laubmischwald, naturnah, hohe Altersklasse
-  Schwarzerlen-Bruchwaldfragment
-  Laubvorwald auf ehem. Grünlandstandorten
-  Junge Baum-/Strauchhecke, naturnah, mesophil
-  Altgrasflur auf Geländeböschungen
-  Grünlandbrache magerer (m. trockener) Standorte
-  Grünlandbrache mittlerer Standorte
-  Grünlandbrache wechselfeuchter Standorte
-  Grünland mittlerer Standorte, mäßig extensiv
-  Teichfläche, Staugewässer, strukturarm
-  Staugraben, periodisch wasserführend
-  Klein-/Nutzgarten, strukturreich
-  Hausgarten, aufgelassen
-  Natursteinmauer
-  Grünweg, unbefestigt
-  Wirtschaftsweg, teilversiegelt
-  Straßenverkehrsfläche, vollversiegelt
-  Gebäude und Geländeeinbauten
-  Obstbaum hoher, vereinzelt mittlerer Altersklasse
-  Laubbaum mittlerer, teils hoher Altersklasse
-  Nadelbaum mittlerer Altersklasse
-  Großstrauch, Jungbaum
-  Habitatwirksamer Biotop-/Höhlenbaum

Sonstige Planzeichen

-  Amtlich kartiertes Biotop mit Objekt Nummer (nachrichtliche Übernahme, bayer. LFU 2020)
-  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes



Kartenhintergrund: Bayer. Vermessungsverwaltung 2017, ALKIS Datensatz

Kompensationsfaktor

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bauliche und grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entwickelt und festgesetzt, die bei der Ermittlung von Kompensationsfaktoren (vgl. Bayer. StMLU 2003) zu berücksichtigen sind.

Hierzu zählen insbesondere folgende Minimierungsmaßnahmen:

- Bauliche Entwicklungsmaßnahmen werden durch eng gefasste Baugrenzen und durch Ausweisung eines sehr großen Grünflächenanteils auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß begrenzt.
- Erhaltung großflächiger und wertgebender Grünstrukturen im Plangebiet; Gewährleistung einer umfangreichen Anlagendurchgrünung und -eingrünung.
- Festsetzung versickerungsfähiger Oberflächen auf Kfz-Stellflächen, Fußwegen und untergeordneten Erschließungsflächen, wodurch Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen und den landschaftlichen Wasserhaushalt minimiert werden können.
- Ausschluss von Versiegelungsmaßnahmen auf nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass die vorgesehene Siedlungsentwicklung eine zeitgemäße Nachnutzung kulturhistorisch bedeutsamer Brachflächen im Ortseingangsbereich Neustadts sicherstellt.

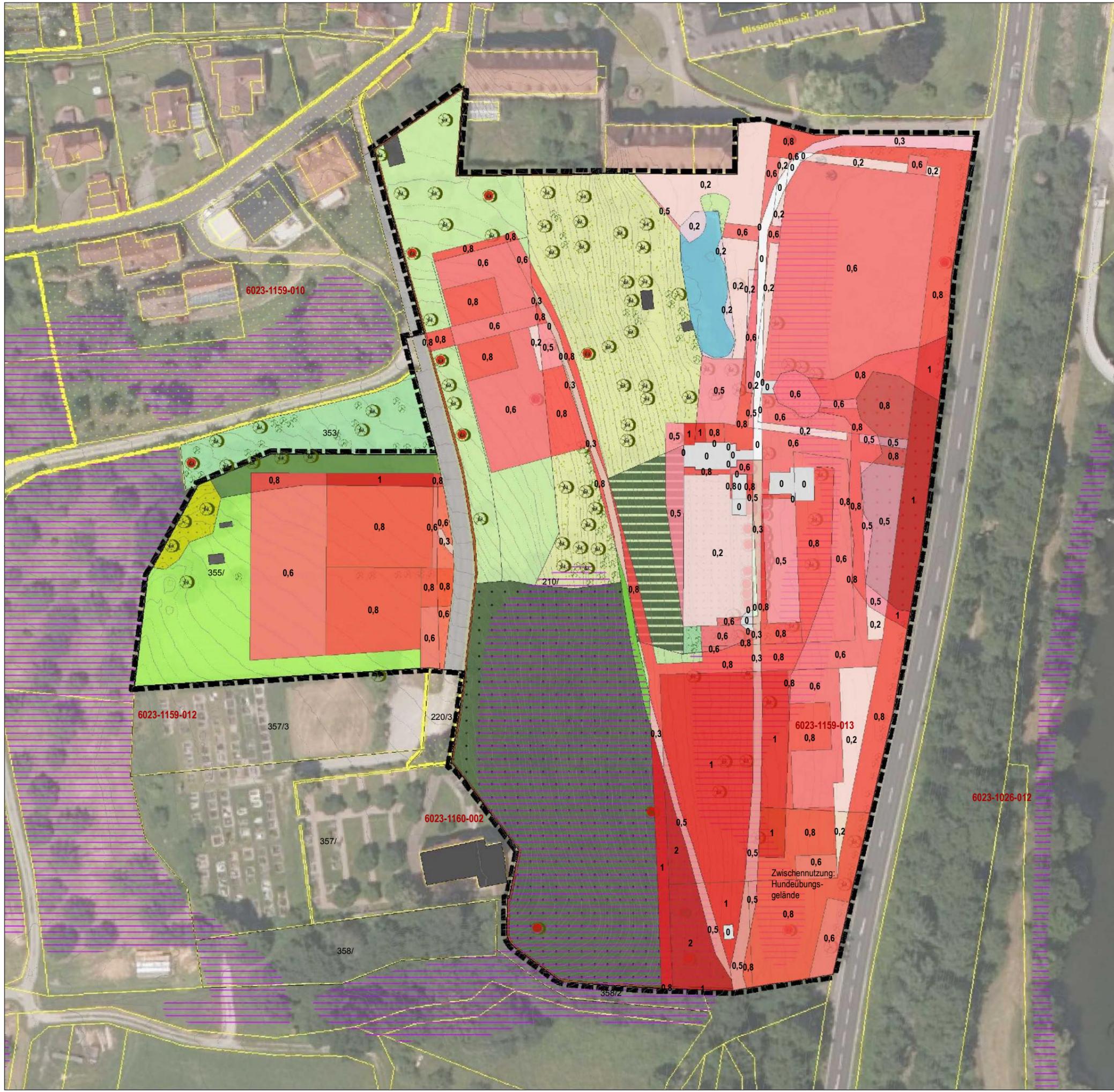
Vor diesem Hintergrund werden in Anlehnung an die vom Bayer. StMLU 2003 empfohlenen Kompensationswertspannen folgende Kompensationsfaktoren veranschlagt. Grundlage bilden die Ausgangswertigkeit der aktuellen Biotop- und Nutzungsstruktur, sowie die vorgesehene Eingriffsschwere:

Bestandskategorie	Geringe bis mittlere Eingriffsschwere	Mittlere bis hohe Eingriffsschwere	Hohe Eingriffsschwere
	Grünflächen ohne naturschutzfachliche Ausrichtung	Versickerungsfähige Bodenbefestigungen, Teilversiegelung	Überbauung, Vollversiegelung
Kategorie I unten	-	-	0,3
Kategorie I oben	-	0,3	0,5
Kategorie II unten	0,2	0,6	0,8
Kategorie II oben	0,5	0,8	1,0
Kategorie III	0,8	1,0	2,0

Die teilflächenscharfe Zuordnung von Kompensationsfaktoren wurde GIS-gestützt vorgenommen und kann nachfolgender Themenkarte entnommen werden. Insgesamt konnten 145 Eingriffsteilflächen im Plangebiet differenziert werden.

Bezugsraum der Ausgleichsflächenbilanzierung

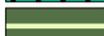
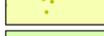
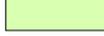
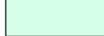
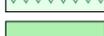
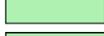
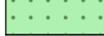
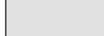
In die Kompensationsflächenermittlung werden die vorgesehenen, baulichen Entwicklungsflächen, wie auch die geplanten Grünflächen ausweisung ohne naturschutzfachliche Ausrichtung bzw. Zweckbestimmung einbezogen. Alle bereits versiegelten oder überbauten Teilflächen, sowie die für naturschutzrechtliche Kompensationszwecke vorgesehenen Grün- und Waldflächen, werden nicht in die Bilanzierung einbezogen, da in diesen Bereichen durch die Bauleitplanung keine naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe vorbereitet werden.



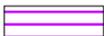
Vorhabenbezogene differenzierte Kompensationsfaktoren

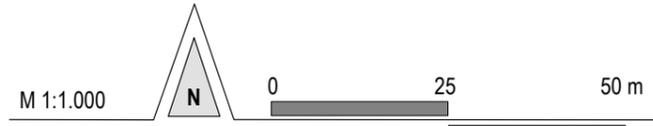
0	0,5	1
0,2	0,6	2
0,3	0,8	

Bestand, Biotop- und Nutzungstypen

-  Laubmischwald, naturnah, hohe Altersklasse
-  Schwarzerlen-Bruchwaldfragment
-  Laubvorwald auf ehem. Grünlandstandorten
-  Junge Baum-/Strauchhecke, naturnah, mesophil
-  Altgrasflur auf Geländeböschungen
-  Grünlandbrache magerer (m. trockener) Standorte
-  Grünlandbrache mittlerer Standorte
-  Grünlandbrache wechselfeuchter Standorte
-  Grünland mittlerer Standorte, mäßig extensiv
-  Teichfläche, Staugewässer, strukturarm
-  Staugraben, periodisch wasserführend
-  Klein-/Nutzgarten, strukturreich
-  Hausgarten, aufgelassen
-  Natursteinmauer
-  Grünweg, unbefestigt
-  Wirtschaftsweg, teilversiegelt
-  Straßenverkehrsfläche, vollversiegelt
-  Gebäude und Geländeeinbauten
-  Obstbaum hoher, vereinzelt mittlerer Altersklasse
-  Laubbaum mittlerer, teils hoher Altersklasse
-  Nadelbaum mittlerer Altersklasse
-  Großstrauch, Jungbaum
-  Habitatwirksamer Biotop-/Höhlenbaum

Sonstige Planzeichen

-  Amtlich kartiertes Biotop mit Objekt Nummer (nachrichtliche Übernahme, bayer. LfU 2020)
-  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes



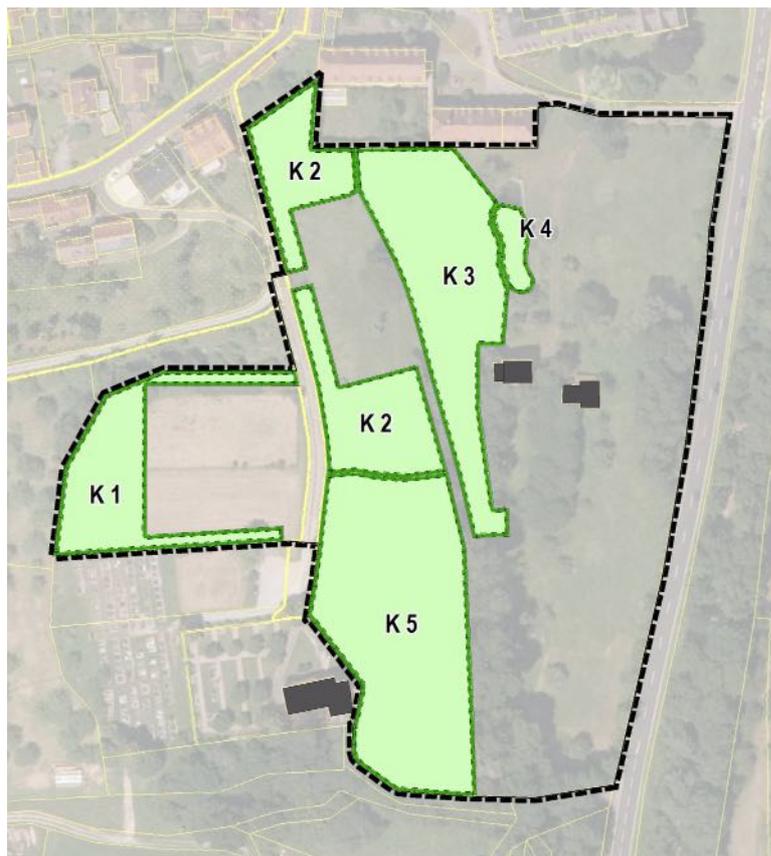
Kartenhintergrund: Bayer. Vermessungsverwaltung 2017, ALKIS Datensatz

Naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf

Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf ergibt sich durch Multiplikation der festgelegten Kompensationsfaktoren mit den betroffenen Eingriffsflächen und beläuft sich in vorliegendem Fall auf **12.230 m²**. Diese Kompensationsfläche ist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die in funktionalem und naturräumlichem Bezug zum Eingriffsgebiet stehen, auszugleichen.

5.2 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Wie vorangehend dargestellt, ergeben sich vorhabenbedingte Kompensationserfordernisse, welchen im Rahmen der Bauleitplanung nachgekommen werden muss.



Vorgesehen ist, den erforderlichen Flächennachweis vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu führen. Auf insgesamt 5 Teilflächen sind nachfolgend zusammengestellte, naturschutzfachliche Entwicklungsziele geplant. Die festgelegten Entwicklungsziele sollen durch grünordnerische Festsetzungen (vgl. Kapitel 4.2) erreicht und gesichert werden.

Teilfläche	Entwicklungsziel	Fläche (m ²)
K1	Anlage naturnaher Ortsrandstrukturen auf Extensivgrünland	1.813
K2	Rekultivierung und Ergänzung eines strukturreichen Streuobstbestandes auf Extensivgrünland mittlerer Standorte	2.532
K3	Rekultivierung und Ergänzung eines strukturreichen Streuobstbestandes auf steilen Magergrünlandstandorten	3.198
K4	Strukturanreicherung und Renaturierung eines Fischteiches; Entwicklung eines naturnahen Staugewässers	279
K5	Entwicklung eines strukturreichen Laubwaldfragments; Einstellung forstwirtschaftlich ausgerichteter Flächennutzung	4.576
SUMME		12.398

Der vorhabenbezogen ermittelte Kompensationsbedarf von 12.230 m² kann somit vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

6 Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Bauleitplanung werden städtebauliche Entwicklungen vorbereitet, die stets auch mit Auswirkungen auf die Umweltmedien verbunden sind. So ist auch innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung von Umweltauswirkungen auszugehen, deren Ausmaß durch die Entwicklungsmaßnahme und die Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit der betroffenen Raumfunktionen bestimmt wird. Im Weiteren sollen derartige Zusammenhänge erfasst und verbal-argumentativ dargestellt werden.

6.1 Erfassung umweltschutzrelevanter Wirkfaktoren der Planung

Um einen Überblick über mögliche Umweltauswirkungen im Untersuchungsraum zu erhalten, werden zunächst bau- sowie anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung skizziert, die mit erheblichen Auswirkungen verbunden sein könnten. Diese werden im Weiteren den vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt und im Rahmen einer abschließenden Prognose des künftigen Umweltzustands eingehend beleuchtet.

Baubedingte Wirkfaktoren der Planung

- Lärmemissionen und Erschütterungen
- Bewegungsoptische Reize
- Vorübergehende Inanspruchnahme derzeit und künftig nicht überbauter Flächen
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren der Planung

- Überbauung, Flächenversiegelung und –befestigung
- Oberflächenentwässerung
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Bewegungsoptische Reize, Lärmemissionen und sonstige betriebsbedingte Randeffekte

6.2 Prognose über die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes

Auf Grundlage der umweltrelevanten Wirkfaktoren und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, erfolgt im Weiteren eine Darstellung der vorhabenbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Funktionsbereiche bzw. Schutzgüter. Für jedes Umweltmedium werden die voraussichtlich erheblich beeinflussten Teilfunktionen oder -flächen im Plangebiet herausgestellt.

Funktionsbereich Geologie und Boden

- Baubedingte Umweltauswirkungen: Natürliche Bodenfunktionen, Lebensraum- und Regelungsfunktionen
Künftig nicht bebaute Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden während des Baubetriebs teilweise als Verkehrs- und Lagerflächen genutzt werden. Dies betrifft insbesondere die flacheren Geländepartien im Umfeld der geplanten Gebäude, Stallungen und Koppeln. Für die bisher geringfügig überprägten Bodenkörper ist durch Bodenverdichtungen die Gefahr von Beeinträchtigungen ihrer natürlichen Bodenfunktionen gegeben.

Die lehmigen Standorte im Plangebiet sind nach größeren Niederschlagsereignissen deutlich empfindlicher gegenüber Befahren mit schwerem Gerät als unter trockenen Witterungsbedingungen. So können Funktionsbeeinträchtigungen erheblich minimiert werden, indem Arbeitsräume und Transportflächen lediglich unter trockenen Witterungsbedingungen beansprucht werden. Darüber hinausgehend ist die Wiederherstellung von Bodenfunktionsleistungen möglich, indem der Bodenkörper nach Abschluss der Bauarbeiten tiefgründig gelockert wird.

- Baubedingte Umweltauswirkungen: Kultur- und landschaftsgeschichtliche Funktion des Bodens
Im gesamten Planungsgebiet sind kulturhistorisch bedeutsame Bodendenkmale erfasst, die insbesondere im

Zuge tiefgründigerer Eingriffe in den Bodenkörper geschädigt oder gar zerstört werden könnten. Zwar sollen zum Schutz der Bodendenkmale keine tiefgehenden Bauwerksgründungen oder Kellergeschosse im Plangebiet hergestellt werden, jedoch sind neben flacheren Gründungen (Bodenplatten, Streifenfundamente u. ä.) insbesondere in den Sondergebietsteilflächen 1 und 2 (Reithalle, Wirtschaftsgebäude) großflächige und entsprechend tiefgehende Geländeausgleichsmaßnahmen notwendig, durch die kulturhistorisch bedeutsame Bodenschichten erheblich geschädigt werden können. Vor diesem Hintergrund dürften maßnahmenbegleitend archäologische Erkundungs- und ggf. auch Sicherungsmaßnahmen erforderlich sein, um erheblich nachteilhaften Auswirkungen auf das örtliche Kulturgut vorzubeugen.

▪ Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Überbauungs-, Versiegelungs- und Befestigungsmaßnahmen ermöglicht, in deren Folge die natürlichen Lebensraum-, Regelungs- und Archivfunktionen betroffener Bodenkörper in ihrer Gesamtheit verloren gehen. So ist vor allem innerhalb der festgesetzten Baugrenzen der Sondergebietsteilflächen 1, 2, 5, 6 und 7 ein nahezu vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten.

Die vorhabenbedingten Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens werden im Plangebiet erheblich minimiert, indem die festgesetzten Baufenster auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß begrenzt werden, große zusammenhängende Grünflächen festgesetzt werden und Pferdekoppeln, Paddocks, untergeordnete Verkehrsflächen, PKW-Stellplätze sowie Fußwegeverbindungen aussch. mittels versickerungsfähiger Oberflächenbeläge befestigt werden. Generell gilt es zu berücksichtigen, dass zumindest kleinere Teilflächen des Plangebietes bereits baulich überprägt sind (Gebäudegrundflächen, Erschließungsflächen) und zeitgemäß nachgenutzt werden sollen.

Vorhabenbedingte Eingriffe in den Bodenkörper können vor diesem Hintergrund maßgeblich minimiert, jedoch nicht vollständig vermieden werden. Es verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen, die im Zuge der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nur anteilig kompensiert werden können.

Funktionsbereich Wasser

▪ Baubedingte Umweltauswirkungen

Im Zuge von Baumaßnahmen kann es zu Schadstoffeinträgen (z. B. durch Maschinenbetrieb oder den unsachgemäßen Umgang mit Gefahrenstoffen) in den Bodenkörper und das Grundwasser kommen. Vor allem im Bereich der tieferlegenden Geländeterrasse im östlichen Plangebiet und im Umfeld des Quellaufschlusses im mittleren Plangebiet ist die Gefahr eines direkten Schadstoffeintrags in örtliche Grundwasservorräte gegeben. Durch einen ordnungsgemäßen und fachgerechten Maschineneinsatz können Risiken jedoch auf ein beherrschbares Ausmaß gemindert werden.

Beeinträchtigungen der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit der örtlichen Grundwasserneubildungsraten sind in Folge einer Beanspruchung künftig nicht überbauter oder befestigter Böden während des Baubetriebs denkbar. Diese können jedoch deutlich reduziert werden, indem Baumaßnahmen unter trockenen Witterungsbedingungen durchgeführt und verdichtete Bodenoberflächen nach Abschluss der Bauarbeiten tiefgründig gelockert werden (vgl. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden).

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen: Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz
- Im Zuge der geplanten Überbauungs- und Versiegelungsmaßnahmen gehen Infiltrationspotenziale des Bodens in vollem Umfang verloren. In ähnlicher Weise wie es im Falle der natürlichen Bodenfunktionen zu beurteilen ist, tragen versiegelte Standorte im Plangebiet weder zur Grundwasserneubildung noch zum aktiven Grundwasserschutz (keine Filterwirkung auf Sickerwasser) bei. Vielmehr sind eine Steigerung des Oberflächenabflusses und erhöhte Anforderungen an das öffentliche Kanalnetz und dessen Vorfluter zu erwarten. Derartige Auswirkungen sind insbesondere in den der Sondergebietsteilflächen 1, 2, 5, 6 und 7 anzunehmen, in welchen Baugrenzen und Überbauungsmaßnahmen vorgesehen sind. Jedoch gilt es zu berücksichtigen, dass (1) unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser im Plangebiet auf geeigneten Flächen fachgerecht versickert werden soll, (2) Pferdekoppeln, Paddocks, untergeordnete

Verkehrsflächen, PKW-Stellplätze sowie Fußwegeverbindungen ausschl. mittels versickerungsfähiger Oberflächenbeläge befestigt werden und (3) ein sehr großer Grünflächenanteil vorgesehen ist, der weiterhin Versickerungspotenziale im Plangebiet gewährleistet. Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen, vorhabenbedingten Auswirkungen auf die örtliche Grundwasserneubildung zu erwarten.

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen: Oberflächenwasser, Hochwassergefährdung
Das im mittleren Plangebiet bestehende Staugewässer einschl. der zugehörigen Quelfassung und umgebenden Grabenstrukturen sollen erhalten und teilflächig naturschutzrechtlichen Kompensationszwecken gewidmet werden (Renaturierung). Von erheblich nachteilhaften Auswirkungen der Planung auf diese Gewässerstrukturen wird daher nicht ausgegangen.
Der östliche Teilraum des Plangebietes ist in das 100jährige Überschwemmungsgebiet des Mains einbezogen (HQ100). Da in diesem sensiblen Bereich überwiegend ebenerdige bzw. tiefbauliche Anlagen (Pferdebewegungsplatz, Paddocks, Verkehrsanlagen) angeordnet werden sollen, kann sichergestellt werden, dass das bestehende Retentionsvolumen im Überschwemmungsgebiet erhalten bleibt und der örtliche Hochwasserabfluss nicht behindert wird. Auch überschwemmungsbedingte Schäden an geplanten, baulichen Anlagen können so auf ein unvermeidbares Ausmaß begrenzt werden.

Funktionsbereich Klima und Luft

- Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen
Das Plangebiet trägt aufgrund seiner Lage und topographischen Rahmenbedingungen keine nennenswerten, geländeklimatischen Funktionswerte (insbesondere Wärmeausgleichsfunktionen). In Folge seiner städtebaulichen Entwicklung sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltmediums Klima und Luft zu erwarten, zumal weiterhin große und strukturreiche Grünflächenanteile vorgehalten werden sollen.

Funktionsbereich Arten und Lebensräume

- Baubedingte Umweltauswirkungen
Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es zu temporären Lärmbelastungen und zu bewegungsoptischen Reizen (durch Baumaschinenbetrieb und Personenbewegungen) innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung kommen, die sich negativ auf örtliche Tierpopulationen auswirken können. Auch vor diesem Hintergrund wurde das Plangebiet wie auch dessen unmittelbare Umgebung hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenbestände untersucht (vgl. hierzu die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Anlage). Erhebliche baubedingte Auswirkungen können entsprechend den Untersuchungsergebnissen ausgeschlossen werden, sofern unvermeidbare Rodungsmaßnahmen außerhalb der sensiblen Vogelbrutzeiten und der für Fledermäuse sensiblen Fortpflanzungszeit erfolgen. Zudem sind im Vorfeld der Planumsetzung Nisthilfen im näheren Umfeld des Eingriffsraumes zu installieren und nicht zu erhaltende Biotop- bzw. Höhlenbäume in störungsärmere Randbereiche des Plangebietes zu verbringen, um vorhabenbedingte Habitatverluste zu kompensieren (vgl. saP, Anlage). Durch dieses Maßnahmenprogramm, das im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich festgesetzt wird, kann erheblichen, baubedingten Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten vorgebeugt werden. Dennoch sind baubedingte Störwirkungen für andere Vertreter von Flora und Fauna nicht generell zu vermeiden.

- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Das Plangebiet umfasst in Form von habitatwirksamen, vergreisten Streuobstbeständen und verbrachenden Grünlandstandorten hochwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen, die von der Bauleitplanung unmittelbar betroffen sind. Insbesondere im Bereich der von Baugrenzen umschriebenen Teilflächen (Sondergebietsteilflächen 1, 2, 5, 6, 7), der vorgesehenen Koppeln, Paddocks, Verkehrs- und Parkierungsflächen ist ein nahezu vollständiger Verlust der aktuellen Lebensraumfunktionen unumgänglich.

Durch die vorgesehenen, grünordnerischen Maßnahmen können die angeführten Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen des Plangebietes jedoch minimiert und auch kompensiert werden. So ist geplant, die stark verbrachten Streuobstbestände im mittleren Plangebiet und in den Randlagen der Reitanlage fachgerecht zu rekultivieren, zu ergänzen und künftig extensiv zu bewirtschaften. Das bestehende Staugewässer im mittleren Plangebiet soll auf einer Teilfläche renaturiert und der naturnahe Waldbestand unterhalb des Neustadter Friedhofgeländes aus der forstwirtschaftlich ausgerichteten Nutzung herausgenommen werden. Ergänzend sind anlagenbegleitende Grün- und Gartenflächen - vorwiegend zu freiraumgestalterischen Zwecken - vorgesehen, für die Pflanzgebote unter Berücksichtigung naturraumtypischer Florenelemente formuliert werden. Der hohe Flächenanteil der Grün-, Wald- und Wasserflächen am Plangebiet von etwa 50 % betont die freiraumbezogene Ausrichtung der vorliegenden Bauleitplanung.

Die erheblichen, vorhabenbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden entsprechend den Richtlinien des Bayer. StMLU 2003 quantifiziert (vgl. Kapitel 5). Demnach sind naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen auf einer Gesamtfläche von 12.230 m² vorzusehen. Diesem naturschutzrechtlichen Kompensationserfordernis kann durch naturschutzfachlich ausgerichtete Flächenentwicklungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vollständig nachgekommen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG können unter Berücksichtigung der in die Planung einbezogenen Artenhilfsmaßnahmen (Rodungszeiträume, fachgerechte Verwertung nicht zu erhaltender Biotop-/Höhlenbäume, zeitlich vorgezogene Installation von Nistkästen im Eingriffsraum) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (vgl. artenschutzrechtliches Prüfprotokoll, Anlage).

Funktionsbereiche Landschaftsästhetik und –erleben

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**
Die Baustelleneinrichtung, der Baumaschinenbetrieb und Lieferverkehr im Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches werden vorübergehend zu Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes führen. Erhebliche optische Belastungen des Plangebietes und seiner Umgebung werden hierdurch jedoch nicht erwartet.
- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen**
Auf den leicht hängigen Geländeplateaus des Plangebietes sind neue, bauliche Anlagen vorgesehen, die das Orts- und Landschaftsbild im Betrachtungsraum nachhaltig verändern werden. Da die raumprägenden Grünstrukturen (Streuobst, Waldfragmente, Grünland), wie auch die kulturhistorische Bebauung (denkmalgeschütztes Sommerhaus, Sandsteinummauerung) im Plangebiet erhalten werden sollen und keine vertikal dominanten Baukörper im Vorfeld des historischen Klostergeländes Neustadt vorgesehen sind, werden jedoch keine erheblich nachteilhaften Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Die geplanten, naturnahen Ortsrandstrukturen tragen zur landschaftlichen Einbindung der neuen Siedlungsansätze auf der Hochfläche (Umfeld Friedhofgelände) bei.

Schutzgut Mensch

- **Baubedingte Umweltauswirkungen**
Im Rahmen der Bautätigkeiten sind über einen kurzen Zeitraum Lärm-, Staub- und Luftschadstoffemissionen zu erwarten, die sich zeitweise auf die Wohnumfeldqualität im Umfeld des Entwicklungsgebietes auswirken könnten. Es wird davon ausgegangen, dass hiermit keine erheblichen, baubedingten Beeinträchtigungen einhergehen.

- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen: Betriebsbedingte Lärm- und Geruchsemissionen**
Mit dem Betrieb eines Reiterhofs sind betriebsbedingte Lärm- und Geruchsemissionen verbunden, die sich auf die umgebenden Siedlungsteile Neustadts und Erlachs nachteilig auswirken könnten. Vor diesem Hintergrund wurden die zu erwartenden Belastungen durch den Anlagenbetrieb im Rahmen von Schall- und Geruchsimmissionsprognosen genauer untersucht und nach Maßgabe gesetzlicher Rahmenbedingungen bewertet (vgl. hierzu Wölfel Engineering GmbH & Co.KG 2020, Berichtsnummern X1332.001.01.001 und X1332.001.02.001). Untersucht wurden jeweils Auswirkungen auf die nächstgelegenen, potenziell betroffenen Immissionsorte (Klostergelände nördlich, Wohngebäude am Michaelsberg, Wohngebäude am Seeweg, Friedhofsgelände Neustadt), die einen gesetzlichen Schutzanspruch genießen.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass im Zuge des geplanten Reiterhofbetriebs die schalltechnischen Vorgaben an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden können. Unzulässige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes durch Spitzenpegel sind nicht zu erwarten. Voraussetzung hierfür ist, dass folgende Anforderungen bzw. Vorgaben eingehalten werden, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Der Hoflader ist auf dem Reitplatz oder an den Unterständen maximal 0,5 Stunden pro Tag tagsüber außerhalb der Ruhezeiten einzusetzen.
- Der Hochdruckreiniger ist an den Unterständen maximal 2,0 h pro Tag tagsüber außerhalb der Ruhezeiten einzusetzen.
- Bei Einsatz des Hochdruckreinigers und des Hofladers am gleichen Tag im Bereich der Unterstände ist die Summe der einzelnen Betriebszeiten auf 1,0 h pro Tag tagsüber außerhalb der Ruhezeiten zu begrenzen.

(vgl. hierzu Wölfel Engineering GmbH & Co.KG 2020, Berichtsnummer X1332.001.02.001).

Auch im Hinblick auf betriebsbedingte Geruchsemissionen konnten keine Konflikte mit der umgebenden Bebauung festgestellt werden. Minderungsmaßnahmen sind auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) nicht erforderlich (vgl. hierzu Wölfel Engineering GmbH & Co.KG 2020, Berichtsnummer X1332.001.01.001).

- **Anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen: Klima, Luft, Landschaftsbild**
Die in den Funktionsbereichen Klima und Luft sowie Landschaftsästhetik- und erleben angeführten Funktionswertbeeinträchtigungen wie auch -steigerungen wirken sich auch direkt auf die Wohn- bzw. Wohnumfeldqualität in Neustadt aus. Erhebliche Auswirkungen werden diesbezüglich nicht erwartet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- **Bodendenkmale, landschafts- und kulturgeschichtlich bedeutsame Geländestrukturen**

Im gesamten Planungsgebiet sind kulturhistorisch bedeutsame Bodendenkmale erfasst, die insbesondere im Zuge tiefgründigerer Eingriffe in den Bodenkörper geschädigt oder gar zerstört werden könnten. Zwar sollen zum Schutz der Bodendenkmale keine tiefgehenden Bauwerksgründungen oder Kellergeschosse im Plangebiet hergestellt werden, jedoch sind neben flacheren Gründungen (Bodenplatten, Streifenfundamente u. ä.) insbesondere in den Sondergebietsteilflächen 1 und 2 (Reithalle, Wirtschaftsgebäude) großflächige und entsprechend tiefgehende Geländeausgleichsmaßnahmen notwendig, durch die kulturhistorisch bedeutsame Bodenschichten erheblich geschädigt werden können. Vor diesem Hintergrund dürften maßnahmenbegleitend archäologische Erkundungs- und ggf. auch Sicherungsmaßnahmen erforderlich sein, um erheblich nachteilhaften Auswirkungen auf das örtliche Kulturgut vorzubeugen.

- **Baudenkmale, Ensembleschutz**

Im Planungsgebiet sind in Form eines zentral gelegenen Sommerhauses (18. Jhdt.) und der Grundstücksummauerung (Buntsandsteinmauer) denkmalrechtlich geschützte Bauwerke vorhanden. Das bestehende Wohngebäude soll auf Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung denkmalgerecht saniert und die bestehende Sandsteinummauerung weitgehend erhalten werden. Lediglich ein zusätzlicher Mauerdurchbruch im westlichen Grenzbereich des Plangebietes ist zur Grundstückerschließung vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund werden keine erheblich nachteilhaften Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Baudenkmale erwartet.

6.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Grundlagen

Bei der Zusammenstellung von prüfrelevanten Unterlagen ergaben sich keine Problemlagen. Insgesamt können die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung qualitativ wie quantitativ ausreichend analysiert und dargestellt werden.

7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Im Rahmen des gemeindlichen Monitorings soll eine Überwachung möglicher, erheblicher Umweltauswirkungen der Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen gewährleistet werden. Dies gilt insbesondere auch für Auswirkungen, die auf Grundlage der bauleitplanerischen Aussagen nicht oder nur unzureichend abgeschätzt werden können.

Wie vorangehend dokumentiert, sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die in Folge der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, hinreichend genau abschätzbar. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen fachgerecht und rechtzeitig umgesetzt werden und die vorgesehenen städtebaulichen Festsetzungen Beachtung finden.

Die ordnungsgemäße Umsetzung der bauleitplanerischen Maßnahmen bei der Bauflächenerschließung und der baulichen Ausgestaltung der Reitanlage wird seitens der Gemeinde Neustadt geprüft und im Rahmen Ihrer Möglichkeiten sichergestellt. Darüber hinausgehende Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Realisierung des geplanten Sondergebiets „Reitanlage Neustadt am Main“ sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von derartigen Umweltauswirkungen, können zusammenfassend folgende Feststellungen getroffen werden:

- Mit der Umsetzung der Bauleitplanung ist zumindest innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen in den Sondergebietsteilflächen 1, 2, 5, 6 und 7 und im Bereich vollversiegelter Erschließungsflächen ein nahezu vollständiger Verlust der **natürlichen Bodenfunktionen** zu erwarten. Zwar können diese vorhabenbedingten Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung maßgeblich minimiert, jedoch nicht vollständig vermieden oder ausgeglichen werden. Durch die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches können jedoch auch Beiträge zum Schutz und zur Förderung der natürlichen Bodenfunktionen erzielt werden (Flächenextensivierung, Erhaltung von Infiltrations- und Pufferpotenzialen).
- Mit der Umsetzung des Bauleitplanes sind innerhalb der geplanten Baugrenzen und im Bereich befestigter Verkehrs- und Parkierungsflächen zwar Beeinträchtigungen der **örtlichen Grundwasserneubildungsraten** verbunden, jedoch können erhebliche Auswirkungen unter Berücksichtigung der geplanten Versickerungs- und Durchgrünungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Erheblich nachteilhafte Auswirkungen auf **Oberflächenwasser** und das festgesetzte **Überschwemmungsgebiet des Mains** sind angesichts der vorgesehenen Erhaltungsmaßnahmen und der geplanten Anordnung baulicher Anlagen nicht zu erwarten. Das bestehende Retentionsvolumen des Mains im Plangebiet soll erhalten werden.
- Erhebliche Beeinträchtigungen des **Funktionsbereiches Klima und Luft** sind angesichts der wenig sensiblen, lokalklimatischen Ausgangssituation und der geplanten Durchgrünungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

- Mit der Umsetzung des Bauleitplanes sind innerhalb der geplanten Bauflächen, Verkehrs- und Parkierungsflächen erhebliche Beeinträchtigungen der **aktuellen Lebensraumfunktion** des Plangebietes zu erwarten. Wenngleich durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen wirkungsvolle Beiträge zur Eingriffsvermeidung und -minimierung geleistet werden, sind ergänzende Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese werden durch naturschutzfachlich ausgerichtete Flächenentwicklungen (Rekultivierung von Streuobst und Extensivgrünland, Renaturierung einer Wasserfläche, Stilllegung forstwirtschaftlich ausgerichteter Flächennutzungen) vollumfänglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nachgewiesen. **Artenschutzrechtlichen Konflikten** gem. § 44 BNatSchG kann durch ergänzende Vermeidungs- und Artenhilfsmaßnahmen wirkungsvoll vorgebeugt werden.
- Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Ein- und Durchgründung des Plangebietes, Ausschluss vertikal dominierender Baukörper im Ortseingangsbereich Neustadts) werden im Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen auf den **Funktionsbereich Landschaftsästhetik** erwartet.
- Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf das **Schutzgut Mensch** (durch betriebsbedingte Lärm- und Geruchsemissionen), werden auf Grundlage der vorliegenden Geruchs- und Schallimmissionsprognosen nicht erwartet.
- Erheblich nachteilhafte Auswirkungen auf die vor Ort bestehenden **Baudenkmale** können angesichts der geplanten Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die vollflächig ausgebildeten **Bodendenkmale** sind voraussichtlich maßnahmenbegleitende, archäologische Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich, wenngleich keine tiefgehenden Gründungsmaßnahmen oder Keller-geschosse geplant sind.

9 Literatur

9.1 Fachliteratur, -gutachten und Richtlinien

- Braam (1999): Stadtplanung, Düsseldorf.
- Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid (2005): Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung. 1. Auflage. Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm, München.
- Brönnert, Hartwig: Planvorhaben „Neue Reitanlage“, Erfassung der Avifauna 2019 und Biotopbäume 2020 Neustadt a. Main.
- GMP Geotechnik GmbH & Co.KG (2020): Neubau Pferdehof Neustadt am Main, Geotechnischer Bericht, 21.10.2020, Würzburg.
- Jessel, B. & Tobias, K. (2002): Ökologisch orientierte Planung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Kaule, G. (2002): Umweltplanung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Knospe, F. (1998): Handbuch zur argumentativen Umweltbewertung. Methodischer Leitfaden für Planungsbeiträge zum Naturschutz und zur Landschaftsplanung. Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur, Dortmund.
- Lehle, M., Bley, J., Mayer, E., Veit-Meya, R. & Vogl, W. (1995): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. – UM 20/95. Herausgegeben vom Umweltministerium Baden-Württemberg, Arbeitskreis Bodenschutz. o.O.
- Meynen, E. & Schmihusen, J. (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Selbstverlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Bad Godesberg.
- Nohl, W. (2001): Landschaftsplanung. Ästhetische und rekreative Aspekte. Patzer Verlag, Berlin – Hannover.
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg., 2013): Planungshilfen für die Bauleitplanung 2012/13, München.

- Pfadenhauer, J. (1997): Vegetationsökologie – ein Skriptum. (1. Aufl. 1992). IHW – Verlag, München.
- WP Architektur für den Pferdesport (2020): Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sonstiges Sondergebiet Pferdesport und Wohnen, Reitanlage Neustadt am Main“, Stand: 30.11.2020.
- Wölfel Engineering GmbH & Co.KG (2020): Neubau eines Reiterhofs in Neustadt am Main, Untersuchung der Geruchsimmissionen durch den Anlagenbetrieb, Berichtsnummer X1332.001.01.001 v. 16.11.2020, Veitshöchheim.
- Wölfel Engineering GmbH & Co.KG (2020): Neubau eines Reiterhofs in Neustadt am Main, Untersuchung der Schallimmissionen durch den Anlagenbetrieb, Berichtsnummer X1332.001.02.001 v. 17.11.2020, Veitshöchheim.

9.2 Gesetzesgrundlagen und übergeordnete Planungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert am 24.07.2015.
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt 1996: Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Main-Spessart.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (August 2020): Bodeninformationssystem Bayern, Geo-Fachdaten Atlas unter www.bis.bayern.de/.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (August 2020): Umweltatlas Bayern, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>
- Bayerischer Denkmal-Atlas 2020: www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmalliste/bayernviewer/; Datenrecherche Juli 2020.
- BayernAtlas 2020: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/; Datenrecherche Juli/August 2020
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015
- Gemeinde Neustadt am Main: Flächennutzungs- und Landschaftsplan einschl. Planfortschreibungen.
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 27. November 2014 (BayRS IV, 354 [2242-1-WFK], LT-Beschluss vom 27. November 2014
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990. geänd. durch Art. 2 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden v. 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Regierung von Unterfranken: Regionalplan der Planungsregion Würzburg; einschl. Fortschreibungen.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. August 1982 (BayRS 7902-1-L), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2001 (GVBl S. 734).

10 Anlage

10.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG