

**Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Mühlwiesen“  
Gemeinde Neustadt a.Main**

Abwägungsvorlage  
30. November 2021

**Gemeinde Neustadt a.Main**



## Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2021 mit Begründung lag in der Zeit vom 13.08.2021 bis zum 17.09.2021 im Rathaus innerhalb der allgemeinen Dienstzeiten zur allgemeinen Einsichtnahme für jedermann öffentlich aus. Während dieser Zeit konnten Anregungen der Öffentlichkeit schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Die auszulegenden Unterlagen waren im o.g. Zeitraum zusätzlich auch auf der Homepage der Gemeinde Neustadt a.Main unter „<https://neustadt-erlach.de/bauleitplaene>“ zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich eingestellt.

Im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben.

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung	
		vom 10.09.2021	Einwendungen
1	<p><b>Sabine und Achim Weyer</b></p> <p>Gegen den am 24.06.2021 bekanntgegebenen Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen: Mit der Reduzierung der momentanen Grundstücksbreite unseres Grundstücks Flur Nummer 564 von derzeit 26 m auf 20 m sind wir nicht einverstanden. Dies wurde bei der ersten Planvorstellung von Herrn Glaab (Vermessungsamt Lohr) bereits vorgebracht. Durch die Gleichstellung aller Grundstücke auf 20 m ist die Berücksichtigung der Flächenverhältnisse § 56 Abs. 1 Verteilungsmaßstab BauGB nicht gewahrt. Da für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke bereits während der Flurbereinigung ein 35 % Flächenabzug stattfand und mit der jetzigen Umlegung ein erneuter Flächenabzug von 30 % einhergeht, sind wir mit einer weiteren Reduzierung nicht einverstanden. Ansonsten bitten wir um Herausnahme unseres Grundstückes nach § 52 Abs. 2 Umlegungsgebiet BauGB, wie es bei der Flurnummer 567 praktiziert wurde.</p> <p>Die nach Maßnahme A4.1 festgelegte Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche und „Fuß und Gehwegfläche“ festzusetzen erscheint uns bei einem Neubaugebiet mit ausreichenden Platzverhältnissen als nicht bürgerfreundlich. Eine Ausführung der Straße</p>	<p>Die einzelnen einzubringenden Grundstücke, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen, werden im Umlegungsverfahren zusammengefasst. Daraus werden ca. 1/3 der Fläche für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen in Abzug gebracht. Aus den verbleibenden Flächen werden dann geeignete Baugrundstücke gemäß Bebauungsplan gebildet, die anschließend vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung nach den jeweiligen einzelnen Einlageflächen neutral und in enger Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern an die Interessenten verteilt werden. Die Verteilung erfolgt in der Regel nach Wertigkeit und Lage des eingebrachten Grundstückes.</p> <p>Die Gemeinde Neustadt a.Main lehnt die Herausnahme des betreffenden Grundstückes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab und nutzt ihre Planungshoheit für die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p>	
	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen fest, ohne die konkrete Gestaltung zu definieren. Ziel ist eine barrierefreie Gestaltung des Straßenraums sowie die Möglichkeit der späteren</p>		

mit einseitigem Gehweg in gepflasterter Ausführung würde hier eine sichere räumliche Trennung zwischen fließendem und ruhendem Verkehr und der Nutzung als Fuß und Gehwegfläche bewirken. Dies hätte zudem den Vorteil, dass die Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, Internet etc. hier verlegt und ohne größere Folgekosten bei einem Ausbau oder Ausfall instandgesetzt werden könnten. Weiterhin wäre es dann dem Stand der Technik entsprechend möglich Stromanschlusskästen und Straßenbeleuchtungen jeweils zur Hälfte an den Grundstücksgrenzen direkt am Gehweg aufzustellen und nicht wie in A15.2 auf privatem Grund zu installieren.

Genügend negative Beispiele durch nicht vorhandene Gehwege oder nicht durchdachte Planungen in der Vergangenheit haben wir in unserer Gemeinde ja schon bestehen.

- Einmündung Am Silberlochbach in die Spessartstraße
- Beengte Straßenverhältnisse Bogenstraße, Am Silberlochbach usw.
- Teilweise chaotische Parksituationen in der Spessartstraße auf multifunktionalen Gehwegen, welche die Fußgänger auf die Fahrbahn zwingen und zu Gefährdungssituationen führen
- Parksituation Am Michaelsberg, Straße einseitig komplett zugeparkt
- Parksituation am Dorfplatz trotz Parkgebot und Pfarrheim bei Veranstaltungen oder der Gleichen (z.B. Gemeinderatssitzungen)

Die in der Grünordnung A5.2 straßenbegleitenden, auf Privatgrundstücken zu pflanzenden Laubbaumhochstämme gemäß Pflanzenvorschlagsliste B nach FLL Vorschriften erreichen alle im ausgewachsenen Zustand eine Höhe zwischen 15 – 20m. Ob dies für eine Wohnbebauung eine sinnvolle Auswahl in Bezug auf Verkehrssicherungspflicht und den damit in Verbindung stehenden rechtlichen Folgen bei einem möglichen auftretenden Schaden durch immer stärkere Naturereignisse ist, stellen wir in Frage. Wie wir als Grundstückseigentümer dieser Verkehrssicherungspflicht nachkommen sollen,

Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs (Spielstraße). Dies würde dem Charakter der durch Wohnnutzungen geprägten Stichstraße, die keinerlei Durchgangsverkehre aufnehmen muss, Rechnung tragen.

Die weitere Gestaltungsplanung sowie die Planung der technischen Infrastruktur erfolgt auf nachgelagerter Ebene.

Bei den vorgeschlagenen Bäumen der Pflanzenvorschlagsliste B handelt es sich um schmalkronige bzw. säulenförmige Bäume, die max. 12 – 15 m hoch werden, der Rotdorn max. 6 m.

Das abfallende Laub, das nur wenige Wochen im Jahr vorkommt, kann zwar – im Falle einer

	<p>wäre rechtlich zu klären. Abgesehen hiervon ist der entstehende Pflegeaufwand nicht zu unterschätzen. Dies ist ja an den in der Spessartstraße im Zuge der Dorferneuerung gepflanzten Bäumen jeden Herbst zu beobachten. Das abfallende Laub liegt hier mitunter wochenlang um die Bäume und auf der Fahrbahn herum und trägt sicherlich nicht zur Verkehrssicherheit bei. Das abfallende Laub solcher Bäume ist nicht mal so schnell über die Biotonne zu entsorgen und der Entsorgungsaufwand wird in diesem Fall auf den einzelnen Grundstückseigentümer übertagen.</p>	<p>Vernachlässigung der Kehr- und Räumpflicht - eine gewisse Gefahr für die Verkehrsteilnehmer darstellen, jedoch kann dies kein Grund sein, generell auf Baumpflanzungen zu verzichten. Die festgesetzten Bäume dienen nicht nur der Durchgrünung und somit auch der Attraktivität des Wohngebietes, sondern bieten auch Raum für Vögel und Kleintiere, spenden Schatten im Sommer und verbessern das Kleinklima. Zudem ist es zumutbar, dass die Anwohner das Laub einmal im Jahr einsammeln und entsprechend entsorgen oder kompostieren.</p>	
<p><b>2</b></p>	<p><b>Winfried Rüb</b></p>	<p><b>vom 16.09.2021</b></p>	<p><b>Einwendungen</b></p>
	<p>Das geplante Baugebiet „Mühlwiesen“ sorgt wie jede geplante Baumaßnahme für Kritik, weil unterschiedliche Gesichtspunkte in den Vordergrund geschoben werden. Die Motivation der Gemeinde für die Freigabe der Mühlwiesen zur Bebauung hatten sie dargelegt und auch Stimmen aus dem Gemeinderat sind nach außen gedrungen. Nichts ist einfacher, als ein neues Baugebiet auszuweisen im Vergleich zu mühsamen Maßnahmen der Innenentwicklung. Deshalb überbieten sich auch die Bürgermeister der Gemeinden mit Angeboten für Bauwillige und Gewerbetreibende. Unberücksichtigt bleibt dabei, wie die Kommunen das vorgegebene Ziel der Bayerischen Staatsregierung – weniger als 5 Hektar pro Tag versiegeln – denn erreichen wollen, weil die Staatsregierung alleine auf Freiwilligkeit setzt. Machen wir ein Zahlenbeispiel, um zu erkennen, dass selbst die 5 ha/Tag als Ziel Irrsinn sind. Neustadt hat ca. 0,3 pro Mille der Fläche Bayerns (19,8 qkm / 70550 qkm). Pro Jahr wäre das eine maximale Versiegelung von 0,5 ha. In 70 Jahren, also seit dem 2. Weltkrieg sind das schon 35 ha als Ziel, wobei zur Zeit das Doppelte versiegelt wird. Das wären in Neustadt seit dem Krieg 70 ha! Der statistisch größere Wohnraum pro Einwohner heutzutage ist der Tatsache geschuldet, dass viele Kinder nach der Berufsausbildung hier auf dem Land keinen Arbeitsplatz für ihren Beruf finden und</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Jedoch betreffen viele der vorgebrachten Aspekte grundsätzliche Handlungsentscheidungen der Gemeinde, die nicht Gegenstand des konkreten Bauleitplanverfahrens sind. <u>Zu Innenentwicklung:</u> Wie in der Begründung Nr. 1.3. „Begründung für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen“ bereits beschrieben, wurde die Verkaufsbereitschaft der meisten Eigentümer, die offensichtlich freie Grundstücke im Innenbereich der Gemeinde besitzen, in der Vergangenheit wiederholt von Bauinteressenten abgefragt. Auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zudem eine Befragung durch die Gemeinde Neustadt a.Main durchgeführt. Leider besteht seitens der Eigentümer weiterhin keine Verkaufsbereitschaft vor, so dass die vorhandenen Potenziale zur Innenentwicklung aktuell nicht aktivierbar sind. Zudem sind einzelne Grundstücke im Innenbereich kaum bis gar nicht bebaubar, da diese sehr schmal und lang (sog. Handtuchgrundstücke) bzw. nicht voll erschlossen (kein Wasser/Kanal) sind. Da die Gemeinde bereits seit 1975 keine neuen Baugebiete ausgewiesen hat und auch keine relevante Leerstandsproblematik innerhalb des Altortes vorliegt, ist die Bereitstellung von Bauplätzen für neues Wohnen erforderlich, um die Bevölkerungszahl zu sichern und v.a. um junge Erwachsene / junge Familien am Wohnort zu</p>	

wegziehen. Es ist falsch zu behaupten, die Menschen würden sich mehr Wohnraum wünschen. Welches ältere Ehepaar oder sogar Einzelperson in einem EFH wünscht sich denn schon diesen großen Wohnraum? Es fehlt für diese Menschen einfach die Wohnalternative! Deshalb ziehen immer mehr alte Menschen in Eigentumswohnungen der Stadt, weil dort das Leben für sie einfacher scheint. Wir haben keinen Arzt, Apotheke, keine Gaststätte, nicht mal einen zentralen Treffpunkt mit Anziehungskraft. Makaber, aber wahr ist, dass der Friedhof zur Zeit diese Aufgabe übernimmt! Der Sportverein und andere Vereine siechen dahin. Glaubt man wirklich, dass das neue Baugebiet hier eine Trendwende herbeiführt oder ist den nackten Aktionismus angesichts fehlender Perspektive in der Innenentwicklung?

Innenentwicklung fällt nicht vom Himmel. Es genügt nicht, drauf zu warten, dass der Bürgermeister hierzu Vorschläge macht, die dann nur abzunicken wären! Hier ist ein regelmäßig arbeitender Bauausschuss notwendig, der die Ziele und Möglichkeiten erarbeitet und ständig erneuert. Nur die Gemeinde kann langfristig als Immobilienmakler im Innenbereich des Altdorfes auftreten und kleine Grundstücke aufkaufen, die für Baufirmen und Investoren uninteressant sind hinsichtlich Größe und Umsetzungszeitraum. Die Verkäufe des ehemaligen Rathauses und des Hauses zwischen Kindergarten und Brunnen zeigen die völlig unzureichenden Maßnahmen zur Wiederbelebung des Altdorfes auf. Diese Häuser haben sich zu Schandflecken entwickelt und daran hat die Gemeindevertretung großen Anteil! Das positive Beispiel ist die Entwicklung des Dorfplatzes neben der Linde. Warum nicht weiter so?

Nachrichten über die Klimakatastrophe, katastrophaler Verlust der Biodiversität mit langen Listen aussterben Pflanzen und Tieren und zugehörig zunehmende Pandemien durch Viren als Folge der Überbevölkerung und unseren 4 bis 5 mal zu hohen Verbrauchs an natürlichen Ressourcen erreichen uns jeden

halten und eine Abwanderung in das Umland zu verhindern. Die Wichtigkeit für die Kommunen wurde erst kürzlich in der Themenwoche „Stadt – Land - Wandel“ in Funk und Fernsehen ausführlich dargestellt. Gerade für Neustadt a.Main ist dies besonders wichtig, da die Ortsbevölkerung derzeit den höchsten Altersdurchschnitt im gesamten Landkreis aufweist. Im Übrigen weist der Bebauungsplan nur einen geringen Prozentsatz an neuen Flächen aus, da ein Großteil der Flächen bereits innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mühlwiesen“ vom 09.12.1998 in der Fassung vom 17.05.2000 liegt. Wie von Herrn Rüb ausführlich dargelegt sind wir in Neustadt a.Main von der Höchstgrenze des von der Regierung geforderte maximalen Flächenverbrauchs auch nach der Ausweisung des Baugebietes „Mühlwiesen“ noch meilenweit entfernt. Die angesprochenen Defizite im Ort (fehlende Gaststätte etc.) werden sich durch eine weiter alternde und schrumpfende Bevölkerung sicherlich nicht verbessern. Ein Erhalt der Bevölkerung oder gar ein Wachstum sind vielmehr Grundlage für eine Verbesserung der örtlichen Infrastruktur.

Tag. Einige Menschen lassen sich auch heute noch davon beeindrucken, wie man eben auch die Schwere von Covid 19 leugnet. Es wird doch aber im Gemeinderat eine Mehrheit zu finden sein für den Erhalt unserer Welt! Wenn das so ist, dann fehlt mir aber zu diesem Glaubensbekenntnis die Umsetzung durch Vorschrift und Förderungsmaßnahmen für alles was dem Erhalt unserer einmaligen Welt dient. Ich sehe aber nur die Zulässigkeit (!) von Solarkollektoren und Zisternen. Die Gemeinde Neustadt ist es bis heute schuldig geblieben, die gesetzlichen vorgeschriebenen Gebühren für Schmutz- und Niederschlagwasser getrennt einzuführen. Nur 9 von 40 Gemeinden in MSP haben das bisher getan und das auch völlig unangemessener Höhe. Durch das Abwassersplittung im Gebührensatz muss eine Lenkungsfunktion erreicht werden, damit Hauseigentümer Flächen nicht versiegeln. Einzelheiten hierzu kann ich gerne vortragen.

Wenn die Gemeinde von Neustadt – Erlach schon einen Teil der Kosten für das neue Baugebiet mitträgt, dann muss hier auch eine Lenkungsfunktion für künftigen Umgang in der Gemeinde mit unseren sehr begrenzten Ressourcen klar erkennbar sein. Hierzu gehören auch Vorschläge, wie man umweltbewusstes Bauen seitens der Gemeinde fördert.

Die Bepflanzungspläne fehlen auf keinen Bebauungsplänen und doch ist es immer nur Makulatur. Ich bitte alle Räte und den Bürgermeister zu überprüfen, wie denn die Bepflanzung im eigenen Garten aussieht und was in den Neubaugebieten in Erlach vorherrscht! Bitte schauen sie wirklich nach und werden sie nachdenklich!

Ehrlicherweise sollte man Vorschriften streichen, wenn die Umsetzung nicht durchgesetzt wird!

Soweit ich weiß, gibt es einen Umweltbeauftragten. Jetzt wird es Zeit aktiv zu werden und ich wünsche viele Unterstützer im Rat und gutes Gelingen für einen Bebauungsplan der mir zwar unnötig und schädlich erscheint, der aber wenigstens in

	<p>seiner Gestaltung zukunftsweisend sein muss!          Zum Schluss möchte ich noch an die Gemeindefinanzen erinnern. 1,5 Millionen müssen wir kurzfristig aufnehmen wegen der Wasserversorgung und weil wir keine schriftliche Zusage für Zuschüsse hatten. Mehr Bewohner im Ort belasten auch die Kläranlage mehr und die wartet doch schon als nächster Sanierungsfall. Es wäre gut, im Voraus darüber zu informieren und auch einen möglichen schlimmsten Fall zu benennen.</p>		
<b>3</b>	<b>Michael und Carolin Pfeuffer</b>	<b>vom 16.09.2021</b>	<b>Einwendungen</b>
	<p>Unsere Stellungnahme bezieht sich hauptsächlich auf das Projekt an sich. Wir sind der Meinung, dass ein Baugebiet in Neustadt nicht unbedingt erforderlich ist, da noch einige Bauplätze im Ortsgebiet vorhanden sind und es auch erheblich Leerstand im Altort gibt. Im Gegensatz zu bisherigen Aussagen würde es dem Ortsbild erheblich besser anstehen wenn heruntergekommene und ungenutzte Gebäude saniert oder ersetzt würden anstatt weitere Grünflächen zu versiegeln.          Erst recht in einem so wunderschönen Tal, das aus wertvollen Streuobstwiesen und Magerwiesenbiotopflächen besteht!          Flächenversiegelung ist ein heiß diskutiertes Thema und viele Städte und Gemeinden erstellen Konzepte um genau das zu vermeiden und ihre Ortskerne wieder zu beleben. Hier sollte zuerst angesetzt werden, auch um den Leerstand nicht noch größer werden zu lassen.</p>	<p>Vgl. fachliche Bewertung zur Innenentwicklung (Bürger 2).</p> <p>Die wenigen leerstehenden Häuser im Altort stehen nicht zum Verkauf.          Die bestehende Planung aus dem Jahr 1998/2000 wurde so modifiziert, dass die Bebauung nicht soweit in das unbestritten schöne Tal hineinreicht. Dadurch erfolgt durch Änderung des Bebauungsplanes diesbezüglich eine wesentliche Verbesserung.</p>	



## Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zum Entwurf wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben/Mail vom 22.09.2021 beteiligt und um eine Stellungnahme bis zum 25.10.2021 gebeten:

	Behörde, Träger öffentlicher Belange	Sachgebiet	Antwort vom	Hinweise / Anregungen/ Einwendungen
1	Regierung Unterfranken		25.10.2021	Hinweise / Keine Einwendungen
2	Regionaler Planungsverband		26.10.2021	Hinweise / Keine Einwendungen
3	Stadt Lohr am Main		18.10.2021	Keine Einwendungen
4	Stadt Marktheidenfeld		19.10.2021	Keine Einwendungen
5	Stadt Rothenfels		28.09.2021	Keine Einwendungen
6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Lohr a. Main		29.09.2021	Keine Einwendungen
7	Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken		06.10.2021	<b>Einwendungen</b>
8	Bayerischer Bauernverband Unterfranken		25.10.2021	Hinweise / Anregungen / Keine Einwendungen
9	Bund Naturschutz Kreisgruppe Main-Spessart		30.09.2021	<b>Einwendungen</b>
10	Bayernwerk Netz GmbH		22.09.2021	Hinweise / Anregungen / Keine Einwendungen
11	PLEdoc GmbH		22.09.2021	Keine Einwendungen
12	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg		25.10.2021	Hinweise / Anregungen / Keine Einwendungen
13	Wildes Bayern e.V., Lohr a. Main		18.10.2021	Hinweise / Keine Einwendungen
14	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt		<b>28.10.2021 Verfristet</b>	<b>Einwendungen</b>
15	Landratsamt Main-Spessart		<b>29.10.2021 Verfristet</b>	
		Städtebau / Bauleitplanung		Hinweise / Anregungen / <b>Einwendungen</b>
		Immissionsschutz		Keine Einwendungen
		Wasserrecht / Bodenschutz		Hinweise / Keine Einwendungen
		Naturschutz		<b>Einwendungen</b>
		Kreisbrandrat		Hinweise / Keine Einwendungen

Notation:

/ = kein Einwand

= keine Rückmeldung

Es ist davon auszugehen, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange, die innerhalb der gesetzten Frist von ihrem Recht, sich zur Planung zu äußern, keinen Gebrauch gemacht haben, oder die sich einverstanden mit der Planung geäußert haben bzw. die die Planung ohne Anregungen und Hinweise zur Kenntnis genommen haben, nicht berührt werden.



Nur der Regierung von Unterfranken, Sachgebiet 24 wurde auf Anfrage eine Fristverlängerung bis zum 29.10.2021 erteilt.

## Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Von den Trägern öffentlicher Belange haben sich folgende Stellen schriftlich geäußert und folgende Einwendungen, Anregungen und Hinweise vorgetragen:

Nr.	Anregungen / Einwendungen / Hinweise	Fachliche Bewertung
1	<b>Regierung Unterfranken</b>	<b>Hinweise / Keine Einwendungen</b>
	<p>Die Gemeinde Neustadt a.Main beabsichtigt, den Bebauungsplan „Mühlwiesen“ zu ändern und zu erweitern. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2000, der ein allgemeines Wohngebiet vorsieht und bisher aber nicht umgesetzt wurde, soll nun erweitert werden auf insgesamt 16 Baugrundstücke für Einzel und Doppelhäuser mit einer Nettobaufläche von ca. 1,4 ha (Geltungsbereich gesamt: 2,1 ha). Der Bebauungsplan ist teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Bereich der Erweiterungsfläche wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in Ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten und zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB):</p> <p>Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Grundsätzen und Zielen in 3.1 und 3.2 LEP, B II 3.2 RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen. Auch ist nach Ziel 1.2.1 LEP der demografische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und</p>	

Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Die Siedlungsentwicklung ist auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher das Erfordernis der Planung detailliert und nachvollziehbar nachzuweisen.

Vor diesem Hintergrund ist hinsichtlich des Baulandbedarfs Folgendes festzustellen:

**Da ein Bedarfsnachweis in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf gegeben wurde und Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen, kann der Ausweisung von Neubauflächen im vorgesehenen Umfang aus raumordnerischer Sicht zugestimmt werden.** Berücksichtigt wurde dabei u.a. auch, dass die Gemeinde Neustadt a.Main in den vergangenen Jahren keine Wohnbaugebiete ausgewiesen hat und dass (noch) keine Leerstandproblematik festzustellen ist.

Auf Grund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs sehen wir dennoch langfristig zumindest ein mögliches Leerstandrisiko und empfehlen daher, die Innenentwicklung gleichzeitig weiter zu fokussieren und die Eigentümeransprache und damit innerörtliche Baulandaktivierung fortzusetzen. Um einer Entstehung von „Spekulationsflächen“ vorzubeugen, wird der Gemeinde empfohlen, sofern noch nicht vorgesehen, geeignete Maßnahmen zu ergreifen (wie z.B. vertragliche Regelungen, Grundstücksankäufe, etc.), sodass die Bauplätze im Sinne des Flächensparens (vgl. Ziel 3.1 LEP) auch für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung stehen.

Für die vorliegende Planung und die künftige Siedlungsentwicklung regen wir außerdem an, auch Mehrfamilienhäuser und damit kleinere Wohneinheiten zu ermöglichen. So könnte vorausschauend auf sinkende Haushaltsgrößen reagiert werden. Durch die Schaffung von barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum vor Ort können größere Wohnhäuser im Bestand frei werden, die folglich jungen Familien der von der Gemeinde genannten Zielgruppe angeboten

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf nachgelagerter Ebene berücksichtigt.

Aus städtebaulicher Sicht sind größere Mehrfamilienhäuser am Siedlungsrand nur bedingt orts- bzw. landschaftsbildverträglich. Insbesondere barrierefreie und altersgerechte Wohnungen sollten daher aus Sicht der Gemeinde vorzugsweise in integrierter, topographisch weniger bewegter Lage angeordnet werden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurden daher Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Zahl der Wohnungen wurde allerdings – abweichend von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mühlwiesen“ – bewusst nicht begrenzt, so dass durchaus mehrere Wohneinheiten in einem

	<p>werden könnten.</p> <p>Wir empfehlen außerdem eine Auseinandersetzung seitens der Gemeinde mit den Folgekosten der Bauleitplanung: Der Folgekostenschätzer Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (bayern.de)</p> <p><b>Fazit:</b> <b>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben. Um Berücksichtigung der Hinweise wird gebeten.</b></p> <p>Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden. Bitte lassen Sie uns nach Abschluss des Verfahrens die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an die E-Mail-Adresse poststelle@reg-ufr.bay-ern.de zukommen.</p>	<p>Gebäude möglich sind, sofern das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eingehalten und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf nachgelagerter Ebene berücksichtigt.</p>
<b>2</b>	<b>Regionaler Planungsverband Würzburg</b>	<b>Hinweise / Keine Einwendungen</b>
	<p>Die Gemeinde Neustadt a.Main beabsichtigt, den Bebauungsplan „Mühlwiesen“ zu ändern und zu erweitern. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2000, der ein allgemeines Wohngebiet vorsieht und bisher aber nicht umgesetzt wurde, soll nun erweitert werden auf insgesamt 16 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit einer Nettobaufläche von ca. 1,4 ha (Geltungsbereich gesamt: 2,1 ha). Der Bebauungsplan ist teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Bereich der Erweiterungsfläche wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Der im Betreff genannte Bauleitplanentwurf wurde nach regionalplanerischen Gesichtspunkten gemäß Bayerischem Landesplanungsgesetz (BayLplG), Landesentwicklungsprogramm Bayer (LEP) und Regionalplan Würzburg (RP2) überprüft. Danach ist folgendes festzustellen: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des</p>	<p>Siehe fachliche Bewertung Nr. 1 Regierung Unterfranken</p>

demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Die raumordnerischen Festlegungen zum Flächensparen (Grundsatz 3.1 LEP), zur Priorisierung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Ziel 3.2 LEP sowie Ziel B II 3.2 RP2) und zur Vermeidung von Zersiedelung (Ziel 3.3 LEP) sind anzuwenden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher das Erfordernis der Planung detailliert und nachvollziehbar nachzuweisen.

Vor diesem Hintergrund ist hinsichtlich des Baulandbedarfs Folgendes festzustellen:  
**Da ein Bedarfsnachweis in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf gegeben wurde und Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen, kann der Ausweisung von Neubauflächen im vorgesehenen Umfang aus regionalplanerischer Sicht zugestimmt werden.** Berücksichtigt wurde dabei u.a. auch, dass die Gemeinde Neustadt a.Main in den vergangenen Jahren keine Wohnbaugebiete ausgewiesen hat und dass (noch) keine Leerstandproblematik festzustellen ist. Auf Grund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs sehen wir dennoch langfristig zumindest ein mögliches Leerstandrisiko und empfehlen daher, die Innenentwicklung gleichzeitig weiter zu fokussieren und die Eigentümeransprache und damit innerörtliche Baulandaktivierung fortzusetzen.

Für die vorliegende Planung und die künftige Siedlungsentwicklung regen wir außerdem an, auch Mehrfamilienhäuser und damit kleinere Wohneinheiten zu ermöglichen. So könnte vorausschauend auf sinkende Haushaltsgrößen reagiert werden. Durch die Schaffung von barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum vor Ort können größere Wohnhäuser im Bestand frei werden, die folglich jungen Familien der von der Gemeinde genannten Zielgruppe angeboten werden könnten.

**Fazit: Einwendungen aus regionalplanerischer Sicht werden nicht erhoben. Um Berücksichtigung der Hinweise wird gebeten.**

3	Stadt Lohr am Main	Keine Einwendungen
	<p>Die Stadt Lohr a.Main nimmt im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu obigem Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:</p> <p>Die Stadt Lohr a.Main erhebt sowohl gegen die 8. Änderung des Flächennutzungsplans als auch gegen die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Mühlwiesen“ <b>keine Bedenken.</b></p>	-
4	Stadt Marktheidenfeld	Keine Einwendungen
	<p>Die Gemeinde Neustadt am Main beabsichtigt, der hohen Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Wohnbauflächen nachzukommen und entsprechende Flächen im Sinne einer Arrondierung der vorhandenen Siedlungsfläche auszuweisen. Im Bereich des geplanten Wohnbaugebietes hat die Gemeinde bereits vor Jahrzehnten einen Bebauungsplan aufgestellt, der auch rechtskräftig ist, das Gebiet wurde jedoch nie erschlossen. Die damals schon geplante Erweiterung des Gebiets wurde ebenfalls nicht weiterverfolgt. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan geändert und erweitert werden. Die eigentliche Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umfasst lediglich neun der insgesamt 16 Baugrundstücke.</p> <p>Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 2,1 ha und liegt westlich im Anschluss an die Straße „Am Michaelsberg“.</p> <p>Beschluss: Nachdem Belange der Stadt Marktheidenfeld nicht tangiert werden, bestehen gegen die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Mühlwiesen“ der Gemeinde Neustadt a.Main <b>keine Einwände.</b></p> <p>Einstimmig beschlossen: Ja 23    Nein 0</p> <p>Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.</p>	-
5	Stadt Rothenfels	Keine Einwendungen
	<p>Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie 1. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan „Mühlwiesen“ wird unser Aufgabenbereich nicht berührt.</p>	-

	Gegen die Planung bestehen <b>keine Einwände.</b>	
<b>6</b>	<b>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Lohr am Main</b>	<b>Keine Einwendungen</b>
	Zur geplanten Berichtigung des FNP der Gemeinde Neustadt a.Main im Zuge der Änderung des BP Mühlwiesen gibt es vom ADBV Lohr a.Main aus katastertechnischen Gründen <b>keine Anmerkungen.</b>	-
<b>7</b>	<b>Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken</b>	<b>Einwendungen</b>
	<p>Gegen die o.g. Bebauungsplan-Änderung und – Erweiterung bestehen <b>keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken.</b></p> <p>Derzeit wird in der Gemarkung Neustadt a.Main das Dorferneuerungsverfahren Neustadt am Main 2 durchgeführt. Die für die Ausweisung des Baugebietes vorgesehenen Flurstücke liegen nicht im Verfahrensgebiet, sodass flurbereinigungsrechtliche Belange der Fortschreibung der Bauleitung nicht entgegenstehen.</p> <p>Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen: Durch die Ausweisung eines Neubaugebietes sinkt erfahrungsgemäß der Nachfragedruck nach innerörtlichen Grundstücken und erschwert die Bemühungen der Gemeinden zur Innenentwicklung ihrer Altortbereiche. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.</p> <p>Die Gemeinde Neustadt a.Main sollte sich darüber bewusst sein, dass mit der jetzt geplanten Baugebietsausweisung das zukünftige Leerstandrisiko im Altort mittel- bis langfristig erheblich verstärkt wird. Bei der Umsetzung des Baugebietes wird es große Anstrengungen der Gemeinde bedürfen, die Bautätigkeit zukünftig von der Außenentwicklung auf die Innenentwicklung von Neustadt a.Main zu richten. Erfahrungsgemäß sinkt die Nachfrage nach innerörtlichen Grundstücken bei der Ausweisung von Neubaugebieten am Ortsrand.</p> <p><b>Insofern erhebt das Amt für Ländliche</b></p>	<p>Wie in der Begründung Nr. 1.3. „Begründung für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen“ bereits beschrieben, wird die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, die freie Grundstücke im Innenbereich der Gemeinde besitzen, regelmäßig abgefragt. Auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erneut eine Befragung durchgeführt. Leider besteht seitens der Eigentümer weiterhin keine Verkaufsbereitschaft vor, so dass die vorhandenen Potenziale zur Innenentwicklung aktuell nicht aktivierbar sind.</p> <p>Zudem sind einzelne Grundstücke im Innenbereich kaum bis gar nicht bebaubar, da diese sehr schmal und lang (sog. Handtuchgrundstücke) bzw. nicht voll erschlossen (kein Wasser/Kanal) sind. Da die Gemeinde bereits seit 1975 keine neuen Baugebiete ausgewiesen hat und auch keine relevante Leerstandsproblematik innerhalb des Altortes vorliegt, ist die Bereitstellung von Bauplätzen für neues Wohnen erforderlich, um die Bevölkerungszahl zu sichern und v.a. um junge Erwachsene / junge Familien am Wohnort</p>



	<p><b>Entwicklung Unterfranken Bedenken gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplans.</b> Die Gemeinde Neustadt a.Main sollte bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung verstärkt auf die Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale Augenmerk legen.</p> <p>Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen.</p> <p>Die Gemeinde Neustadt am Main erhält eine Kopie dieser Stellungnahme.</p>	<p>zu halten und eine Abwanderung in das Umland zu verhindern. Im Übrigen weist der Bebauungsplan nur anteilig neue Flächen aus, da ein Großteil der Flächen bereits innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mühlwiesen“ vom 09.12.1998 in der Fassung vom 17.05.200 liegt.</p> <p>Gleichwohl wird die Gemeinde Neustadt a.Main ihre Bestrebungen zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale zur Innenentwicklung sowie zur Vermeidung einer Leerstandsproblematik insbesondere im Altort auch in Zukunft fortsetzen sowie verstärken.</p>
<b>8</b>	<b>Bayerischer Bauernverband Unterfranken</b>	<b>Hinweise / Anregungen / Kein Einwendungen</b>
	<p>Wir erlauben uns, darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet drei landwirtschaftliche Betriebe ihre Grünlandflächen bewirtschaften. Auf diesen Flächen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festmistdüngung, Heuwerbung sowie Silagebereitung</li> </ul> <p>Hinsichtlich der vorstehend genannten landwirtschaftlichen Tätigkeiten sollte, um Konfliktsituationen mit der Bevölkerung zu vermeiden, sowohl in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in der 1. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan „Mühlwiesen“ darauf hingewiesen werden, dass diese landwirtschaftlichen Tätigkeiten den verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz des Art. 14 Grundgesetz (GG) für sich in Anspruch nehmen können und daher hinzunehmen sind.</p> <p>Im Übrigen befindet sich im Plangebiet ein sehr alter Obstbaumbestand, der schützenswert ist. Dieser sollte erhalten werden! Ansonsten wird der Bauleitplanung zugestimmt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Hinweise werden wie folgt ergänzt:</p> <p><i>„B 10 Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung Im Norden, Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an. Durch deren Bewirtschaftung ist mit Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.“</i></p> <p><b>(Redaktionelle Änderung)</b></p> <p>Bäume mit artenschutzrelevanten Strukturen werden gem. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Teil des Bebauungsplanes) soweit als möglich erhalten. Für die wenigen Biotopbäume (5 Stück), die gerodet werden, werden artenschutzrechtliche Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen gemäß den Festsetzungen „A. 7 Artenschutz“ festgesetzt.</p>
<b>9</b>	<b>Bund Naturschutz Kreisgruppe Main-Spessart</b>	<b>Einwendungen</b>
	<p>Der BUND Naturschutz (BN) bedankt sich für die Beteiligung in o.g. Verfahren und nimmt wie folgt</p>	

Stellung:

**Es fällt uns schwer bei einer schrumpfenden Bevölkerung die weitere Ausweisung von Baugebieten zu begleiten.** (vgl. MainPost vom 05.09.2021)

Auch gibt es die Flächensparoffensive, eine Strategie des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, um den Flächenverbrauch im Freistaat zu senken. Für den Regierungsbezirk Unterfranken sind sogar zwei Flächensparmanagerinnen tätig. Im Landkreis Main-Spessart hat sich im Zeitraum von 2014 bis 2019 die Siedlungs- und Verkehrsfläche um rund 259 Hektar erweitert, die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist um rund 366 Hektar

zurückgegangen.

Bei Neuausweisungen geht immer mehr Landwirtschafts- und Freifläche verloren, die nicht andernorts wieder hinzugewonnen wird. Mit ihr gehen gleichsam Bodenfunktionen, Flächen für Hochwasserschutz und Grundwasserneubildung, Habitate für seltene Tier- und Pflanzenarten und letztlich unzersiedelte Kulturlandschaft verloren, die einen wichtigen Beitrag für Naherholung und Tourismus leistet. Eine Prognose des statistischen Landesamtes für das Jahr 2039 zeigt, dass die unterfränkische Bevölkerung langfristig um rund 2,2 Prozent schrumpfen wird, in Main-Spessart sogar um 5,4 Prozent. Ein Grund ist vor allem die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, die durch Zuzug nicht ausgeglichen werden kann. Der aktuelle Bauboom und die in großer Zahl entstehenden Neubaugebiete könnten vor dem Hintergrund der demographischen Prognose langfristig zu einem Brachfallen von Ortskernen führen. (aus: MainPost vom 05.09.2021)

Aus naturschutzfachlicher Sicht müssen wir auf Folgendes hinweisen:

Die Planung ist aktuell rechtsunsicher und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung weist gravierende Mängel auf:

Es muss vehement der Aussage widersprochen werden, dass der Eingriffsbereich nicht als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet sei.

Siehe fachliche Bewertung Nr. 1 Regierung Unterfranken

Ein Vorkommen von Zauneidechsen wird trotz der beiden vorhandenen Holzstapel ausgeschlossen, weil im gesamten Bereich mit den dichten und teils hochwüchsigen Gras- und Krautfluren essentielle Lebensraumelemente für ein bodenständiges Vorkommen wie geeignete Eiablageplätze (offene sandige Flächen mit gut

Der Eingriffsbereich ist landwirtschaftlich (Grünlandbewirtschaftung) kleinstrukturiert und bietet in der Gesamtheit gute Habitatbedingungen für Reptilienarten wie Zauneidechse und Schlingnatter. Dies belegt auch ein Zauneidechsennachweis ca. 250 m südöstlich vom Juli 1998 durch Rudolf Malkmus. In Folge wären qualitativ und quantitativ ausreichende Untersuchungen durchzuführen, um die Zauneidechse, wie auch die Schlingnatter auszuschließen und ein Worst-Case-Szenario zu vermeiden.

Es wird ein Ausnahmeantrag wegen nicht vorgezogen umsetzbarer Ausgleichmaßnahmen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse notwendig. Die Maßnahmen sind als FCS-Maßnahmen zu beschreiben und evtl. an aktuelle Vorgaben der Regierung von Unterfranken anzupassen. Es wird notwendig, dass anstatt der Verbringung von Abschnitten mit Quartierstrukturen eine Lebendbaumverpflanzung durchgeführt wird, damit das notwendige Mikroklima für totholzbewohnende Käferarten länger erhalten wird. Untersuchungen hierzu wurden leider nicht durchgeführt.

Die Abgrenzung der Vorkommen des Großen Wiesenknopfs ist unvollständig. Bei einer Begehung am 23.09.21 konnten auf den 560/0 und 561/0 zahlreiche blühende Pflanzen der Art vorgefunden werden. Zudem standen einige blühende Exemplare direkt an der Baugebietsgrenze auf der Flurnummer 577/0. Es ist auf Grund der relativ hohen Nachweisdichte des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings im Gebiet im Jahr 2015 davon auszugehen, dass sich im Eingriffsgebiet auf den beschriebenen Flächen Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings befinden. Durch den Eingriff würden entsprechend Verbote gegen § 44 BNatSchG ausgelöst. Gezielte Untersuchungen sind

grabbarem Substrat) fehlen. Sonnenplätze sind nur auf den Wegen vorhanden.

Gemäß „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechse“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2020) gelten Vorkommen von mehr als 100 Meter Entfernung als nicht zur gleichen lokalen Population gehörig.

Der genannte über 20 Jahre alte Fundpunkt liegt weit außerhalb der Entfernungen von Weistrecken-Wanderungen.

Entsprechende Untersuchungen werden von der Unteren Naturschutzbehörde für nicht notwendig erachtet.

Die Rodungen der Bäume mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind für das Winterhalbjahr 2022/2023 geplant, die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzquartiere) werden voraussichtlich im 1. Quartal 2022 angebracht. Insofern werden die Maßnahmen vorgezogen umgesetzt und sind als CEF-Maßnahmen zu bezeichnen.

Lebendbaumverpflanzungen sind nicht vorgesehen, weil die Bäume aufgrund ihrer Größe und der schlechten Vitalität diese Maßnahme nicht überleben werden.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 560 wurden in Schleifentransekten bzgl. des Großen Wiesenknopfs abgegangen, die gefundenen Exemplare in der Bestandskarte zur saP dargestellt. Eine gezielte Untersuchung hat also stattgefunden.

Es handelt sich um eine reine Vermutung, dass aufgrund der hohen Nachweisdichte des Schmetterlings in der Umgebung im Jahr 2015 auch tatsächlich die Eiablage- und Raupenfutterpflanze im Geltungsbereich vorkommen müsste. Das Kernvorkommen liegt unten im Tal außerhalb des Geltungsbereichs.

Ein Vorkommen des Großen Feuerfalters im Geltungsbereich wird ausgeschlossen, weil sich keine Futterpflanzen wie Teich-Ampfer, Krauser Ampfer oder Wasser-Ampfer im Gebiet vorkommen. Die vorkommenden Ampfer-Arten

	<p>durchzuführen oder es ist ein Worst-Case. -Im Eingriffsbereich konnten an einigen Stellen Exemplare von nichtsauren Ampferarten nachgewiesen werden. Diese könnten potentiell als Eiablagehabitat des Großen Feuerfalters dienen, der im Maintal und auch Hafental nachgewiesen ist. Gezielte Untersuchungen sind durchzuführen oder es ist ein Worst-Case-Szenario anzunehmen.</p> <p>Bei den Pflanzgeboten ist dringend zu beachten, dass hierdurch keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings beeinträchtigt werden. Zudem fehlen Aussagen zu Vorkommen der Haselmaus.</p> <p>Zusatzfrage: Wieso wurde die Grenze im Süden nicht an den Flurstücksgrenzen angepasst? Will man hierdurch künstlich erreichen, dass der § 13b BauGB Anwendung finden kann, was u.a. eine Umgehung Ausgleichsverpflichtung bei der Eingriffsregelung mit sich bringt? Die Flächen wären wohl im Anschluss mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu klein um diese landwirtschaftlich zu bewirtschaften und würden wohl den Baugrundstücken zugeschlagen werden. Hier wird um eine ausführliche Begründung gebeten.</p>	<p>Sauer-Ampfer und Kleiner Ampfer eignen sich nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Pflanzgebote liegen außerhalb der aktuellen Vorkommen der Raupenfutterpflanze.</p> <p>Ein Vorkommen der Haselmaus wird ausgeschlossen, weil weder breite artenreiche Hecken noch fruchttragenden Sträucher als Nahrungsgrundlage vorhanden sind.</p> <p>Die südlichen Teilflächen der Grundstücke entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sollen als Streuobstwiesen erhalten bleiben und wurden aus diesem Grund nicht in den Umgriff des Bebauungsplans integriert. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sieht - anders als die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans „Mühlwiesen“ - keine weitere bauliche Entwicklung in Richtung Süden vor. Dies dokumentiert auch die öffentliche Grünfläche, die im Süden entlang der Geltungsbereichsgrenze verläuft und zugleich der Regenwasserführung dient. Eine de facto Ausweitung des Baugebietes in Richtung ist durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche verhindert, so dass die Unterstellung eines „künstlichen Erreichens der Anwendung des § 13b BauGB“ haltlos ist.</p> <p>Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt. In diesem Zuge werden die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs neu geordnet. Ziel ist es, in diesem Rahmen auch evtl. Flächenzusammenlegungen der südlichen Grundstücksteile mit den Eigentümern abzustimmen. Allerdings handelt es sich bei den genannten Grundstücken nicht um intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen, so dass auch kleinere Grundstückszuschnitte nicht zwangsläufig von Nachteil sind.</p>
10	<b>Bayernwerk Netz GmbH</b>	<b>Hinweise / Anregungen / Keine Einwendungen</b>
	Vielen Dank für die Beteiligung an der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes.	

Im Planungsbereich des Bebauungsplans vom 29.03.2021 verlaufen Versorgungsleitungen (Strom) unseres Unternehmens.

Wir haben diesem Schreiben eine Plankopie beigelegt, aus denen Sie unsere Versorgungsgrundlagen entnehmen können.

Für den richtigen Verlauf der Leitungssachen übernehmen wir jedoch keine Gewähr, sie dient nur zur Information. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.

Sollten Sie detaillierte Pläne benötigen, können Sie sich diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig herunterladen. Verwenden Sie dafür, den nachfolgenden Link:  
<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftspor-tal.html>

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitung ist eine Einweisung durch unser Kundencenter Fuchsstadt Telefon 09732 8887 330 bzw. [fuchsstadt-service@bayernwerk.de](mailto:fuchsstadt-service@bayernwerk.de) unbedingt erforderlich. Hier erhalten Sie Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehenden Versorgungsunterlagen.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Sollte sich im Zuge der notwendigen Erdarbeiten eine Mehr- oder Mindeststrafe der vorhandenen Versorgungsleitungen ergeben ist eine Anpassung zwingend notwendig. Im Vorfeld der Bauausführung ist die genau Tiefe der Versorgungsleitung mittels Suchschlitze zu ermitteln. Tiefbauarbeiten im Bereich der Stromversorgungsleitung sind zudem nur in Handschachtung zulässig.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der

Erschließungsmaßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werden.

Für eine mögliche Detailplanung setzen Sie sich rechtzeitig mit unserem Herrn Marco Reith unter 09732 8887 218 bzw. [marco.reith@bayernwerk.de](mailto:marco.reith@bayernwerk.de) in Verbindung.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Aus den Planunterlagen ist ersichtlich, dass derzeit keine Fläche für eine weitere Transformatorstation vorgesehen wurde.

Aufgrund des zu erwartenden Leistungsbedarfs wird unsererseits derzeit geprüft, ob eine neue Transformatorstation im Planungsbereich erforderlich wird.

Für eine Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe von ca. 30 m<sup>2</sup>, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Somit bestehen unsererseits **keine Bedenken** gegen die Aufstellung der oben genannten 8. Änderung des Flächennutzungsplans im

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung berücksichtigt.

Auf einen Abstand zwischen den Baumstandorten und den Versorgungsleitungen wird unter den textlichen Hinweisen B.7.1 bereits hingewiesen.

Der textliche Hinweis B.7.1 wird wie folgt ergänzt:

„Die DIN 18920 ist zu beachten.“

(Redaktionelle Änderung)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Transformatorstation wird eine Fläche an der östlichen Geltungsbereichsgrenze an der Zufahrt zum Planungsgebiet vorgesehen und durch das Planzeichen „*Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität (Transformatorstation)*“ gesichert.

(Inhaltliche Änderung)

Das Kapitel „3.7 Ver- und Entsorgung“ der Begründung (Seite 16) wird wie folgt angepasst: „*Aufgrund des zu erwartenden Strom-Leistungsbedarfs ist eine Transformatorstation zu errichten. Je nach Stationstyp wird ein Grundstück mit einer Größe von ca. 30 m<sup>2</sup>*



	<p>Parallelverfahren zur 1. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan.</p> <p>Wir möchten Sie bitte, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitung Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.</p>	<p><i>benötigt. Dafür wird im Bebauungsplan eine Fläche an der östlichen Geltungsbereichsgrenze an der Zufahrt vorgesehen und durch das Planzeichen „Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität (Transformatorstation)“ gesichert.“</i></p> <p>Das Bayernwerk wird rechtzeitig in die weitere Planung eingebunden.</p>
11	<b>PLEdoc GmbH</b>	<b>Keine Bedenken</b>
	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>- Kokerei Gasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (METG), Essen</li> <li>- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>- Tans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</li> </ul> <p>-</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs ist nicht vorgesehen. Sollten dennoch Änderungen erforderlich werden, erfolgt eine erneute Beteiligung.</p>



	Abstimmung mit uns.	
<b>12</b>	<b>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg</b>	<b>Hinweise / Anregungen / Keine Einwendungen</b>
	<p>Mit Ihrem Schreiben vom 22.09.2021 übersandten Sie uns die Unterlagen zu dem o.g. Vorhaben.</p> <p>Die Gemeinde Neustadt am Main beabsichtigt den Bebauungsplan „Mühlwiesen“ zu ändern und zu erweitern. Es soll so die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets ermöglicht werden. Im Zuge der Berichtigung soll auch der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden.</p> <p>Zu den vorgelegten Planungen nehmen wir wasserwirtschaftlich wie folgt Stellung:</p> <p><b>Wasserversorgung, Grundwasserschutz</b>  <u>Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.</u></p> <p>Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.</p> <p>Bei den beabsichtigten Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.</p> <p>Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.</p> <p>Die Öffentliche Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz realisiert werden. Dabei ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist vorab zu überprüfen.</p> <p>Bei hohen Grundwasserständen bzw. dem Auftreten von Schichtenwasser sind geeignete Bauweisen zu wählen. Sollte eine</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unter den textlichen Hinweisen „B 8. Boden- und Grundwasserschutz“ wurde bereits auf den schonen Umgang mit Boden und dem Grundwasser hingewiesen.</p> <p>Die Gemeinde Neustadt ordnet die öffentliche Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung neu. Derzeit wird ein neuer Hochbehälter mit einer Aufbereitungsanlage gebaut. Parallel zu der Bauleitplanung wurde die Vorplanung der tiefbaulichen Erschließung geplant. Die zukünftige Erschließungsmaßnahme „Mühlwiesen“ kann, nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405, mit ausreichendem Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt werden. In der Straße „Am Triebweg“ liegt eine Trink- und Brauchwasserleitung. Für die Feuerlöschwasserentnahme werden im Abstand von maximal 80 m Entnahmemöglichkeiten (Unterflurhydranten) realisiert.</p>

Bauwasserhaltung notwendig sein, so ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Main-Spessart) zu beantragen.

Bei dem geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

### **Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz Abwasserentsorgung**

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das anfallende Schmutzwasser zusammen mit verschmutztem Oberflächenwasser an den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde Neustadt am Main angeschlossen. Die Erschließung im Trennsystem entspricht den Vorgaben des § 55 (2) WHG und wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt. Bei der abwassertechnischen Erschließung ist sicherzustellen, dass das weiterführende Kanalnetz mit seinen Sonderbauwerken (z.B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist, um das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Insbesondere sollte geprüft werden, ob die vorgesehenen Maßnahmen in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt oder ob ggf. Anpassungen notwendig sind.

### **Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet soll über einen Regenwasserkanal einem unterhalb des Geltungsbereiches liegenden, geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Im beiliegenden Baugrundgutachten wird der Untergrund als nicht versickerungsfähig eingestuft. Eine entsprechende breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann somit ausgeschlossen werden. Gleichwohl wird unter Kapitel 3.7 angegeben, dass evtl. auftretende Grund-, Quell-, Drainage-, und Hangwasser über

Das Büro Geotechnik Badel GmbH wurde zur Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt. Neben der Analyse der Versickerungsfähigkeit der Böden wurden im Gutachten auch Hinweise zur Errichtung von Leitungen und Straßenbau getroffen. Diese werden bei den Baumaßnahmen beachtet. Eine wasserrechtliche Genehmigung wird durch die Gemeinde eingeholt.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine technische Vorplanung für die Entwässerung des Erschließungsgebietes ausgearbeitet. Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Flächen soll in das geplante Regenrückhaltebecken, -teich über eine geplante Regenwasserverrohrung abgeleitet werden. Die Bemessung von Regenrückhalteräumen wird nach dem Merkblatt A117 durchgeführt sowie die qualitative bzw. quantitative Bemessung nach dem Merkblatt M153 bzw. nach dem Merkblatt A102. Über ein geplantes Drosselbauwerk ist das Niederschlagswasser aus dem Becken dem Vorfluter „Neuhöllbrunnbach“ über die bestehenden zwei Regenwasserverrohrungen

den Regenwasserkanal in die Versickerungsanlage zuzuführen sei. Dies widerspricht sich mit dem vorher genannten Entsorgungsweg über das Regenrückhaltebecken und anschließender Einleitung in eine bestehende Verrohrung.

Die gedrosselte Einleitung erfolgt nach den Unterlagen in eine Verrohrung. Inwiefern es sich um den verrohrten Neuhöllbrunnbach handelt, oder einem bestehenden Regenwasserkanal ist nicht erkennbar. Wir bitten hier um Klärung des Sachverhaltes.

Auf unsere Stellungnahme vom 24.02.2021 zur gemeinsamen Ortseinsicht am 18.02.2021 wird insoweit verwiesen.

### **Oberflächengewässer**

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Neuhöllbrunnbach, ein Gewässer III. Ordnung. Für den Neuhöllbrunnbach liegt kein ermitteltes Überschwemmungsgebiet vor. Im Zuge eines hydrologischen Abflussgutachtens aus dem Jahr 2004 wurde der hundertjährige Abfluss mit ca. 10,4 m<sup>3</sup>/s ermittelt (am Brückenquerschnitt Fl.Nr 581). Am Standort des Regenrückhaltebeckens (natürliche Geländesenke) ist mit zusätzlichem Oberflächenabfluss aus dem nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden hängigen Gelände bzw. infolge von Ausuferungen bei Hochwasserereignissen im Neuhöllbrunnbach zu

abzuleiten.

Der Vorfluter Neuhöllbrunnbach, der nördlich des Geltungsbereiches verläuft, liegt nicht am topographischen Geländetiefpunkt. Wenn der Vorfluter „Neuhöllbrunnbach“ aus seinen Ufern tritt, läuft das Niederschlagswasser zum vorhandenen Geländetiefpunkt und das Niederschlagswasser wird über diese zwei Verrohrungen abgeleitet. Das Niederschlagswasser (Außengebietswasser) aus den beiden Verrohrungen läuft weiter in den Regenwasserkanal in der Straße „Triebweg“ und mündet letztendlich über die Regenverrohrung wieder in dem Vorfluter „Neuhöllbrunnbach“ im Straßenknotenpunkt „Spessartstraße / Triebweg“ ein.

Es wird ein Regenrückhaltebecken als Ausgleich bzw. Retention für die Abflussverschärfung der zukünftigen Erschließungsmaßnahme geplant und dimensioniert. Das Niederschlagswasser der Außengebietsentwässerung des Vorfluters „Neuhöllbrunnbach“ verläuft im Vorfluter bzw. wenn der Vorfluter aus seinen Ufern tritt, wird wie im Bestand, das Niederschlagswasser über die zwei vorhandenen Verrohrungen abgeleitet und läuft letztendlich wieder dem Vorfluter neben der Straßenkreuzung „Spessartstraße / Triebweg“ zu.

Für die zukünftige Wohnerschließung wird nach den anerkannten Regeln der Technik bzw. nach dem Merkblatt A117 - Bemessung von Regenrückhalteräumen – ein Regenrückhaltebecken, -teich vorgesehen. Im Zuge der technischen Ausführungsplanung des Regenrückhaltebeckens wird das hydrologische Gutachten aus dem Jahre 2004 berücksichtigt.

rechnen (siehe auch Stellungnahme zur Ortseinsicht vom 18.02.2021).

### **Starkregen und Sturzfluten**

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind die Höhenlinien dargestellt worden. Demnach fällt das Gelände im Plangebiet um über 20 Meter von Südosten in Richtung Nordwesten.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung). Diesem Grundsatz wurde durch die Festsetzung eines Grünstreifens im Süden bzw. Südosten des Plangebietes entsprochen. Der Grabenablauf soll nach den Angaben im Plan an den vorhandenen RWKanal im Triebweg angeschlossen werden.

Der Antragsteller hat sicherzustellen, dass es durch die Einleitung des Außeneinzugsgebietswassers zu keiner nachteiligen Beeinflussung der Abflussverhältnisse bzw. Beeinträchtigung von Rechten Dritter in der nachfolgenden Fließstrecke kommt. Eine ausreichende Abflusskapazität der entsprechenden Entwässerungseinrichtungen /Vorfluter ist nachzuweisen. In der nördlichen Grünfläche wurde ein Regenrückhaltebecken entsprechend festgesetzt.

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen. (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>)

Im südlichen Geltungsbereich wird eine Entwässerungsmulde mit Ableitung in die Regenwasserverrohrung, die in der Straße „Triebweg“ liegt, geschaffen. Über die bestehende Regenwasserverrohrung im „Triebweg“ mit dem bestehenden, querverlaufenden Einschöpfungsbauwerk in der Straße „Triebweg“, wird derzeit sämtliches, anfallendes Niederschlagswasser in die Regenwasserverrohrung abgeleitet. Der bestehende, vorhandene Feldweg (Erdweg) transportiert das anfallende Niederschlagswasser in das bestehende Einschöpfungsbauwerk bzw. in die bestehende Regenwasserverrohrung.

Durch die geplante südliche Entwässerungsmulde wird an der bestehenden Entwässerungssituation im Außengebiet nichts verändert. Nach wie vor wird das anfallende Niederschlagswasser vom Außengebiet in das bestehende Einschöpfungsbauwerk und letztendlich in die vorhandene Regenwasserverrohrung abgeleitet.

**Vorschlag für Festsetzungen**

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

**Vorschlag für Hinweise:**

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Festsetzungsvorschlag als textlicher Hinweis unter “B 2.7. Schutz bei Starkregen und Sturzfluten” wie folgt ergänzt.

*„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht ins Gebäude eindringen kann.“*

*In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sollen Fluchtmöglichkeiten in höheren Stockwerken vorgesehen werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“*

**(redaktionelle Änderung)**

Die Begründung wird wie folgt ergänzt.

Schutz bei Starkregen und Sturzfluten (Seite 15)

*„Das Gelände im Plangebiet fällt über 20 Meter von Südosten in Richtung Nordwesten. Gemäß dem Baugrundgutachten haben die Böden einen schwach bis sehr schwach durchlässigen Untergrund, sodass Niederschlagswasser nicht schnell aufgenommen werden kann. Aus diesem Grund könnte infolge von Starkregenereignissen / Sturzfluten es auch fernab von Gewässern Hochwasserständen im Planungsgebiet kommen. Zur Schadensreduzierung von Gebäuden und Mensch wird empfohlen Schutzmaßnahmen an Gebäuden vorzunehmen. V.a. die Gebäude, die ins Gelände einschneiden, sollten bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zudem sollten Fluchtmöglichkeiten in höheren Stockwerken vorgesehen werden. Zusätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.“*

**Altanlagen, Bodenschutz  
Altlasten**

Das Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem ABuDIS enthält für das Planungsgebiet keine Einträge.

Auf die Mitteilungspflicht bei Funden von Altlasten wurde bereits unter den textlichen Hinweisen „B 8. Boden- und Grundwasserschutz“ hingewiesen.

Sollten altlastenverdächtige Flächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und ggf. Sanierung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf der Grundlage der Bodenschutzgesetze abzustimmen.

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Durch die Inanspruchnahme von Boden als Bauland werden insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 BBodSchG sowie die Funktion zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft zerstört. Natürliche Bodenfunktionen erfüllt der Boden definitionsgemäß als:

Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen

Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Eine Bewertung der Bodenfunktion erfolgte nicht, da der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (keine Umweltprüfung).

Mit der beigefügten Anlage „Hinweise zur Bauleitplanung für das Schutzgut Boden“ werden allgemeine Informationen zum Thema vorsorgender Bodenschutz mit der Bitte um Berücksichtigung übermittelt.

Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten, sollten folgende textliche Hinweise zum Bodenschutz in den Bebauungsplan Mühlwiesen, Neustadt a. Main aufgenommen werden:

„Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder über-

Die vorgeschlagenen textlichen Hinweise zum Bodenschutz werden in den Bebauungsplan unter „B 8. Boden- und Grundwasserschutz“ wie folgt übernommen:

*„B 8.1. Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen.“*

*B 8.2 Oberboden und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen.*

*B 8.3 Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden.*

**(redaktionelle Änderung)**



<p>lagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen.</p> <p>Oberboden und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen.</p> <p>Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden.“</p> <p>Das Landratsamt Main-Spessart (Wasserrecht) erhält eine Kopie dieser Stellungnahme.</p>	
<p>ANLAGE 1:  <b>Hinweise zur Bauleitplanung für das Schutzgut Boden</b>  ist definitionsgemäß Material aus Böden im Sinne des § 2 Abs. 1 BBodSchG und deren Ausgangssubstraten einschließlich Mutterboden, dass im Zusammenhang mit Baumaßnahmen oder anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben, abgeschoben oder behandelt wird (§ 2 Nr. 1 BBodSchV).</p> <p><b>A) Bodenschutzrechtliche zentrale Anforderungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- § 1 BBodSchG: Erhalt oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen (Vermeidungsgrundsatz)</li> <li>- § 7 BBodSchG: Jede Person, die auf Böden einwirkt, hat Vorsorge gegen nachteilige Auswirkungen zu ergreifen.</li> <li>- § 4 BBodSchG: Die Pflichtigen müssen schädliche Bodenveränderungen (wenn sie trotz Vorsorge eingetreten sind) beseitigen/sanieren.</li> </ul> <p><b>B) Kernbotschaften für die Bauleitplanung</b></p>	<p>Die Hinweise zur Bauleitplanung für das Schutzgut Boden werden zur Kenntnis genommen.</p>



- Boden ist wertvolle Lebensgrundlage und Ökosystem
- Oberstes Ziel: Bodenaushub vermeiden!
- Nicht vermeidbaren Bodenaushub möglichst hochwertig verwerten
- Die beste Lösung stellt die Wiederverwertung in geeigneter Weise vor Ort dar!

### **C) Hinweise für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung, und gleichzeitiger Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden, müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden.

Besonders relevant sind dabei die folgenden Bodenteilfunktionen:

- Standortpotential für die natürliche Vegetation
  - Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden
  - Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen
  - Rückhaltevermögen für Schwermetalle
- Die Benennung der Bodentypen sollte auf Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erfolgen, welche kostenfrei über den Bayerischen UmweltAtlas beziehbar ist. Wenn für das Plangebiet noch keine Bodenfunktionskarten vorliegen, muss die Bewertung der Bodenfunktionen aus den Daten der Bodenschätzung abgeleitet werden. Die Auswertungsmethoden werden im Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“<sup>1</sup> erläutert. Auf dieser Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung. Ebenfalls sollen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

aufgezeigt werden.

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ liefert wichtige Grundlagen und konkretisiert die gesetzlichen Vorgaben zur Verminderung schädlicher Bodenveränderungen beim Bauen. Insbesondere ist sie anzuwenden bei Böden mit hoher Funktionserfüllung, bei besonders empfindlichen Böden oder bei einer Eingriffsfläche > 5000 m<sup>2</sup>

- Bei der Inanspruchnahme hochwertiger Böden sind Alternativen mit vergleichsweise geringerer Bedeutung für die Bodenfunktion zu prüfen.
- Anhand einer Massenbilanzierung ist das zu erwartende Aushubvolumen für Ober- und Unterboden überschlägig zu ermitteln (z.B. anhand der Grundflächenzahl).
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenaushub sind in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen festzulegen, z.B.
  - Wiederverwendung des Bodenaushubs vor Ort im Plangebiet durch Maßnahmen wie Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe oder Straße
  - Flachgründige Verlegung von Kanälen
  - Geländemodellierung (z.B. Spielhügel)
  - Dachbegrünung
- Für dennoch überschüssigen Bodenaushub sind regionale Verwertungswege vorab zu klären und ggf. Zwischenlager planen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden.

#### **D) Beprobung von Bodenmaterial**

Notwendigkeit und Umfang der erforderlichen Beprobung des Aushubs

	<p>sind dem Merkblatt Beprobung von Boden und Bauschutt (Bayerisches Landesamt für Umwelt, November 2017) zu entnehmen.</p> <p><b>E) Bodenmanagement</b> Eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen versierten Bodengutachter und ein umfassendes Bodenmanagement sind bei Bauleitplanung und Erschließung geeignet, Eingriffe und Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Sinne des BBodSchG zu minimieren. Die Beeinträchtigungen von natürlichen Bodenfunktionen ist weitestgehend zu vermeiden.</p> <p><b>F) Ausschreibung und Bauauftragsvergabe</b> Vorgaben des Bebauungsplans sowie Erkenntnisse aus Voruntersuchungen, Wiederverwendungs-/Entsorgungskonzepte, umweltrechtliche oder behördliche Anforderungen und Auflagen sind grundsätzlich in die Leistungsbeschreibung aufzunehmen.</p>	
13	<b>Wildes Bayern e.V., Lohr a. Main</b>	<b>Hinweise / Keine Einwendungen</b>
	<p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 22.09.2021 und die Möglichkeit zum Änderungsantrag des Flächennutzungsplans sowie zum Änderungs- und Erweiterungsantrag des Bebauungsplans „Mühlwiesen“ Stellung zu nehmen.</p> <p>Generell begrüßen wir eine umweltschonende Flächennutzung mit Anbindung an bereits bebauten Grund, die den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung trägt und <u>stimmen dem geplanten Vorhaben unter folgenden Bedingungen zu:</u></p> <p>Die Maßnahme zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Arten sowie der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung sind durchzuführen. Insbesondere ist dabei zu beachten, dass neben der Schaffung von Ersatzquartieren und neuen Quartierstrukturen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten auch extensiv genutzte Wiesenflächen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen zur Vermeidung evtl. Beeinträchtigungen von Arten sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung sind weitgehend vor dem Eingriffszeitpunkt (z.B. vor der Rodung von Bäumen) durchzuführen. Zudem ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren, so dass die Umsetzung der Maßnahmen als gesichert anzusehen ist.</p> <p>Eine extensiv genutzte Streuobstwiese wird als artenschutzrechtliche Kompensationsfläche für den Verlust von Nahrungsflächen und Lebensraum von Vogel- und Fledermausarten vorgesehen.</p>

	vorzusehen sind, die die erforderliche Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vögel gewährleisten.	
<b>14</b>	<p><b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt</b>  <b>(Mail vom 25.10.</b>          Hier der Hinweis des AELF. Fristverlängerung über den 25.10.2021 hinaus wurde nicht beantragt. (Herr Kraus)</p> <p>Aufgrund eines Personalwechsels hätten wir Ihr Anliegen fast übersehen.</p> <p>Sie werden unsere Stellungnahme am Donnerstag oder Freitag dieser Woche erhalten; ich hoffe, Ihre Arbeit wird dadurch nicht allzu sehr verzögert.)</p> <p><b>Mail vom 28.10 (verfristet)</b>          das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt nimmt zu o. g. Maßnahme wie folgt Stellung:          In der Begründung des BBP wird darauf hingewiesen, dass in Neustadt am Main kein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht. Es wird auch aus dem Landesentwicklungsprogramm zitiert, dass bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sparsam mit landwirtschaftlichen Flächen umzugehen ist.</p> <p>Hinzu kommt: Obwohl bei einem Wohngebiet in der geplanten Größe keine zusätzlichen Ausgleichsflächen notwendig sind, weisen Sie dennoch im Vorgriff solche aus.</p> <p><b>Aus diesen Gründen können wir der o.g. Maßnahme nicht zustimmen.</b></p>	<p><b>Einwendungen</b></p> <p>Siehe fachliche Bewertung Bürger Nr. 2 und Nr.: 7 Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken</p> <p>Die im Bebauungsplan aufgewiesene „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ergibt sich nicht aus der Eingriffs- / Ausgleichsregelung, die nach § 13b BauGB nicht erforderlich ist, sondern aus dem Erfordernis eines artenschutzrechtlichen Ausgleichs gemäß saP.</p>
<b>15</b>	<p><b>LRA – Städtebau / Bauleitplanung</b></p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht aus städtebaulicher Sicht <b>grundsätzliches Einverständnis.</b></p> <p>Da keine Dachform, sondern nur die maximale</p>	<p><b>Hinweise / Anregungen / Einwendungen</b></p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden unter A 2</p>

Gebäudehöhe vorgeschrieben werden soll, besteht die Möglichkeit bei einem Flachdach eine gut 3-geschossige Wand entlang der Straße zu errichten. Bei dieser Bauweise sollte das oberste Geschoss als Staffelgeschoss festgesetzt werden.

Aus Sicht der Bauleitplanung ist folgendes aufgefallen:

1. Die Gebäudehöhe (GH) ist ein Merkmal des Maßes der baulichen Nutzung und gehört daher unter 2. und nicht in die 3 (Bauweise).
2. Die öffentliche Grünfläche erstreckt sich auf den Flur-Stich-weg Fl.-Nr. 750. Der Weg erschließt mindestens die nördlich von ihm liegenden Wiesengrundstücke und ist daher keine Grünfläche. Dies ist zu korrigieren.

Maß der baulichen Nutzung wie folgt ergänzt:  
*„A 2.3 Bei Gebäuden mit Flachdach ist das oberste Geschoss ab einer talseitigen Wandhöhe von 7 m als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse müssen umlaufend min. 1,50 m hinter die Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die mittlere talseitige Höhe des natürlichen Geländes bezogen auf die Gebäudelänge. Der obere Bezugspunkt ist die oberste Außenwandbegrenzung (OK Attika).“*

Ergänzung Begründung:

3.2 Maß der baulichen Nutzung (Seite 12)

*„Die Festsetzung sichert eine harmonische Höheneinstellung von Gebäuden mit Flachdächern, die bei einer ausschließlichen Festsetzung der max. Gebäudehöhe nicht ausreichend in der Höhe begrenzt wären.“*

**(Inhaltliche Änderung)**

**Abstimmung Frau Reder**

Zu 1: Die Festsetzung der Gebäudehöhe wurde bereits unter 2. Maß der baulichen Nutzung, A 2.3, aufgeführt.

**Abstimmung Frau Reder**

Der Anregung wird entsprochen:  
Der Flur-Stich-weg Fl.-Nr. 750 wird in der Planzeichnung von „Grünfläche“ zu „Öffentliche Verkehrsfläche – Feldweg“ korrigiert.  
Planzeichnung sowie Legende werden entsprechend angepasst. Die Flächenbilanz wird ebenfalls angepasst.

Ergänzung Begründung:

3.5 Gebietserschließung (Seite 15)

Der nördliche wassergebundene Feldweg Fl.-Nr.: 750 wird im Bebauungsplan als „öffentliche Verkehrsfläche – Feldweg“ in der Planzeichnung gesichert. Dieser dient als West-Ost-Verbindung und gewährleistet die Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke.

**(Inhaltliche Änderung)**

- |   |   |
|---|---|
| <p>3. Die zeichnerischen Bemaßungen im Plan (2,00, 3,00, 5,50 m sind nicht eindeutig zu erkennen, da die um 90° versetzten „Gegenstriche“ fehlen, um Anfangs- und Endpunkt zu erkennen. Die Layer der Zeichnung sollten hier anders übereinander gelegt werden.</p>   | <p>Zu 3: Die Bemaßung wird entsprechend dem Hinweis angepasst.<br/><b>(Redaktionelle Änderung)</b></p>  |
| <p>4. Die Ausdehnung der südlichen Grundstücke sollte im Zuge einer flächensparenden Bauleitplanung kleiner gewählt werden. Sie sind – gerade im rückwärtigen Baubereich so groß gewählt, dass auf den Grundstücken ja sogar noch eine zweite Häuserreihe möglich ist. Dies ist mit dem Grundsatz des flächensparenden Bauens, das auch raumordnerischen und landesplanerischen Grundsätzen entspricht, nicht zu vereinbaren.</p> | <p>Zu 4: Die Grundstücksgrößen im südlichen Bereich sind bewusst so gewählt, dass eine Bebauung in zweiter Reihe sowie eine Errichtung von Doppelhäusern (in Nord-Süd-Richtung) möglich ist. Die ebenfalls tiefen Baufenster dokumentieren diese Zielsetzung. Damit ist langfristig die Errichtung weiterer 9 Gebäudeeinheiten möglich, ohne dass weitere Flächen für zusätzliche Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden. Diese Zielsetzung wurde im Übrigen im Rahmen des Scoping-Termins mit dem Landratsamt abgestimmt.<br/><b>Abstimmung Frau Reder</b></p>   |
| <p>5. Die beiden Vorschriften des § 1 Abs.5 und 9 BauNVO sind in A1.2 nicht korrekt zitiert und sollten ausnahmslos entfallen. (nur: Tankstellen sind nach Abs.3 nicht zulässigen Begründung führt dann aus, warum).</p>  | <p>Zu 5: Die Festsetzung der Unzulässigkeit von Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) beruht auf § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO, der folgendes besagt<br/><i>„(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“</i><br/>Bzw.<br/><i>„(9) Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.“</i></p> |
|   | <p>In der Begründung wird der Ausschluss der Tankstellen mit der Sicherung der beabsichtigten Gebietscharakteristik hinsichtlich des Wohnens sowie der Vermeidung von Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikten durch hohe Verkehrsfrequenzen und Lärmemissionen begründet.</p>  |



6. Warum lässt die Gemeinde bei A.2.2 die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nrn. 2 und 3 BauNVO unberücksichtigt?  
Diese Ziffer A.2.2. gilt durch das Gesetz sowieso und bedarf keiner Erwähnung. Es wird empfohlen, diese Ziffer wegzulassen. (oder was soll mit Anlagen nach Nrn. 2 und 3 sonst gelten?)

7. Bei Ziffer A.3.3 wird darauf hingewiesen, dass bei Garagen und Carports eine Eingrünung zur von der Straßenseite besonders sichtbaren Seite wohl eher dem Nutzungszweck entgegenlaufen dürfte. Diese Forderung bezieht sich daher wohl v.a. auf Nebenanlagen und sollte daher umformuliert werden. Ziffern A 3.3 und A.3.4 widersprechen sich bzw. sind nicht eindeutig, da unter A.3.3 die Garagen fallen, deren Ausfahrt nicht direkt auf die Straße geht und bei denen die Garageneinfahrt parallel zur Straße angeordnet ist und unter A.3.4 die fallen, die eine Ausfahrt rechtwinklig zur Straße haben – oder war das anders gedacht? Die beiden Festsetzungen sollten nochmals überdacht und genauer geregelt werden. Darüberhinaus ist die privilegierte Errichtung von Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen sowieso nur bis zur Größe nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, also anknüpfend an die in der BayBO nach Abstandsflächenrecht zulässigen baulichen Anlagen. Eine Überschreitung dieses Rahmens ist nicht zulässig (Rechtsgrundlage fehlt).

8. A 3.3: Ausgenommen hiervon sind Mülltonnenboxen in einer Höhe bis 1,20 m, die hinter straßenseitigen Einfriedungen angeordnet bzw. in Einfriedungen integriert werden. Wovon sind die Boxen ausgenommen? Von der Erlaubnis der Errichtung außerhalb der

Aus diesen Gründen kann die Anregung nicht nachvollzogen und nicht entsprochen werden.

**Abstimmung Frau Reder**

Zu 6: Auf Grund der Tatsache, dass die GRZ-Überschreitung um 50 % ein geltendes Gesetz ist, wird der Anregung entsprochen und die Festsetzung A 2.2 ersatzlos gestrichen. Die Begründung wird entsprechend angepasst. (Seite 12)

**(Inhaltliche Änderung)**

Zu 7: Zur Klarstellung der Festsetzung wird das Kapitel „3.3. Bauweise und überbaubare Flächen“ der Begründung (Seite 14) wie folgt angepasst:

*„Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von min. 1,50 m vom Straßenrand zulässig, sofern diese mit Sträuchern und Hecken eingegrünt werden. Dies gilt für die geschlossenen Seitenwände und nicht für die Seiten, die (bei Garagen und Carports) der Zufahrt dienen.*

*Sofern die Seitenwände nicht eingegrünt werden, ist ein Abstand von min. 3,00 m zum Straßenraum einzuhalten.*

*Bei Garagen- bzw. Carportzufahrten ist ein Stauraum herzustellen. Bei Garagen muss dieser mindestens 5,00 m, bei Carports mindestens 3,00 m betragen.“*

**(Redaktionelle Änderung)**

**Abstimmung Frau Reder**

Zu 8: Zur Klarstellung wird die Festsetzung „A 3.3“ wie folgt angepasst:

*„Mülltonnenboxen in einer Höhe bis 1,20 m, die hinter straßenseitigen Einfriedungen angeordnet bzw. in Einfriedungen integriert werden, sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.“*

**(Redaktionelle Änderung)**



<p>Baugrenzen (wohl nein)? Von der Verpflichtung einen Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten (wohl eher)? Der Satz sollte klarstellender formuliert werden.</p> <p>9. In A.4.1 ist auf die Öffentliche Parkfläche ebenfalls Bezug zu nehmen.</p> <p>10. In A.11.1 ist die Bezeichnung für „gedeckte Farben“ nicht hinreichend bestimmt und muss entfallen oder eindeutig definiert werden.</p> <p>11. Mit der Rechtsgrundlage des § 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB ist gemeint, dass die Pflicht zur Errichtung der Solaranlagen normiert werden kann, aber nicht verboten werden kann, dass Bauherren (verfahrensfreie oder –pflichtige) Solar- bzw. PV-anlagen errichten. Diese Ziffern A.12.1 und 2. sind daher unzulässig, da sie keine Rechtsgrundlage haben.</p> <p>12. Standorte für Doppelhäuser sind nicht explizit festgesetzt, so dass es möglich ist sein, Gebäude an die Grenze zu setzen und so den Nachbar in seinen</p>	<p>Zu 9: Die Festsetzung „A 4. Verkehrsflächen“ wird wie folgt angepasst:  <i>„A 4.1 Gemäß zeichnerischem Teil wird die Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche“, „Fuß- und Gehwegfläche“ sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" festgesetzt.“</i>  <b>(Redaktionelle Änderung)</b></p> <p>Zu 10: Die Begründung wird unter 3.4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (Seite 14) wie folgt ergänzt: <i>„Gedekte Farben sind Mischungen aus min. zwei Grundkomponenten, die einen Anteil von min. 5 % an Grau-Braunen-Farben aufweisen. Ziel ist, grelles Weiß sowie stark gesättigte, grelle Farben zu vermeiden und ein harmonisches Ortsbild zu sichern.“</i>  <b>(Redaktionelle Änderung)</b>  <b>Abstimmung Frau Reder</b></p> <p>Zu 11: Die Festsetzungen unter „A 12. Erneuerbaren Energien“ regeln nicht die generelle Pflicht zur Umsetzung, sondern regeln die Gestaltung der PV-Anlagen an bzw. auf dem Gebäude im Falle der Errichtung. Mit den Festsetzungen wird das äußere Erscheinungsbild des Baugebietes geregelt und eine willkürliche Umsetzung der PV-Anlagen auf den Gebäuden verhindert. Aus diesen Gründen wird die getroffenen Festsetzungen zur PV-Anlagen unter bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) aufgeführt. Der Hinweis auf die Rechtsgrundlage des § 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB wird gestrichen.  <b>(Redaktionelle Änderung)</b>  <b>Abstimmung Frau Reder</b></p> <p>Zu 12: Die allgemeine Zulässigkeit von Doppelhäusern soll erhalten bleiben, da v.a. die Größe der südlichen Grundstücke eine Umsetzung von Doppelhäusern auch auf einem</p>
--	---

	<p>Möglichkeiten einzuschränken. M.E. sollte daher auf Doppelhäuser verzichtet werden oder die Standorte näher definiert werden.</p> <p>13. Die Festschreibung der Abstandsflächen auf eine bestimmte Fassung der BayBO erschwert eine Anpassung auf künftige gesetzliche Regelungen.</p>	<p>Grundstück (vorgeschlagene Grundstücksgrenze – eine abweichende Teilung der Grundstücke ist auf nachgelagerter Ebene möglich) erlaubt. Um die Umsetzung von Doppelhäusern, besser zu regeln, wird die Festsetzung „A 3.1“ wie folgt angepasst und ergänzt: <i>„Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser können nur gemeinsam mit einheitlicher Bauweise errichtet werden.“</i></p> <p><u>Anpassung Begründung: Kapitel 3.3 Bauweise und überbaubare Flächen, Seite 13:</u> <i>„Im Bebauungsplan wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Umfeld sowie an der Nachfragesituation. Doppelhäuser können nur gemeinsam mit einheitlicher Bauweise errichtet werden. Die Festsetzung verhindert den Bau von Doppelhaushälften, die wiederum die angrenzenden Grundstückseigentümer in ihren Bauungsmöglichkeiten einschränken würden. Durch die Festsetzung ist eine geordnete Umsetzung von Doppelhäusern gesichert.“</i> <b>(Inhaltliche Änderung)</b> <b>Abstimmung Frau Reder</b></p> <p>Zu 13: Der Anregung wird entsprochen und der Verweis auf die rechtsgültige Fassung der BayBO, die zum Zeitpunkt der Aufstellung gilt, wird gestrichen. <i>A 8.1 (BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist)</i> <b>(Redaktionelle Änderung)</b></p>
	<p><b>LRA Immissionsschutz</b></p>	<p><b>Keine Einwendungen</b></p>
	<p>Durch die Neufassung ergeben sich hinsichtlich immissionsschutzrelevanter Belange keine</p>	<p>-</p>

<p>Änderungen.</p> <p>Mit der Planung besteht somit <b>Einverständnis</b>.</p>	
<b>LRA Wasserrecht / Bodenschutz</b>	<b>Hinweise / Keine Einwendungen</b>
<p>Zu der geplanten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Mühlwiesen“ in Neustadt a.Main wird aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b>Wasserrecht</b></p> <p>Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes „Mühlwiesen“ soll im Trennsystem erfolgen. Dabei soll das anfallende Schmutzwasser der Kläranlage der Gemeinde Neustadt a.Main zugeführt werden. Das Niederschlagswasser soll über ein Regenrückhaltebecken in vorhandene Verrohrungen und von dort in den Neuhöllbrunnbach eingeleitet werden. Ob es sich bei diesen Verrohrungen um Gewässer handelt oder zu welchem Zweck diese Verrohrungen ansonsten errichtet wurden, wird nicht erläutert und ist daher noch zu ergänzen.</p> <p>Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in Vorfluter stellt eine Gewässerbenutzung i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf (§§ 8 und 12 WHG). Die Erlaubnis ist unter Beifügung von prüffähigen Planunterlagen rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen beim Landratsamt Main-Spessart zu beantragen.</p> <p>Zur Außengebietsentwässerung wird ein Grünstreifen an der südlichen und südöstlichen Grenze des Baugebietes festgesetzt. Lt. Planunterlage erfolgt der Ablauf dieses Grünstreifens durch Anschluss an einen vorhandenen Regenwasserkanal im Triebweg. Grundsätzlich sollte das Außengebietswasser nicht mit Abwasser vermischt werden, sondern gesondert ordnungsgemäß abgeleitet werden.</p>	<p>Siehe fachliche Bewertung und Begründung zum Punkt 12 Wasserwirtschaftsamt bei Starkregen und Sturzfluten.</p> <p>Wie bereits bei der oben beschriebenen Stellungnahme beim Wasserwirtschaftsamt erläutert, entwässert das südlich anfallende Niederschlagswasser bereits in die bestehende Regenwasserverrohrung über das bestehende Einschöpfbauwerk in der Straße „Triebweg“. Das anfallende Niederschlagswasser läuft derzeit über den vorhandenen Erdweg in das Einschöpfbauwerk. Nach der Erschließungsmaßnahme entwässert das anfallende Niederschlagswasser über die geplante Entwässerungsmulde wieder in das vorhandene Einschöpfbauwerk in der Straße Triebweg.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und eine wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig durch die Gemeinde Neustadt bei LRA eingeholt.</p>

<p>Sofern diese Entwässerung beibehalten wird ist zu prüfen, ob der vorhandene Regenwasserkanal für die Aufnahme des Außengebietswassers ausreichend dimensioniert ist. Es muss sichergestellt sein, dass es durch die Einleitung des Außengebietswassers nicht zu Beeinträchtigungen Dritter kommt.</p> <p>Hinweis: Lt. Ziff. 3.7 der Begründung soll das Grund-, Quell-, Drainagewasser ... über den Regenwasserkanal in die Versickerungsanlage abgeleitet werden. Im Hinweis Nr. 2.6 der Planunterlage wurde die Versickerungsanlage durch das Regenrückhaltebecken ersetzt. Die Begründung müsste dahingehend noch angepasst werden, da eine Versickerung lt. Bodengutachten nicht möglich ist.</p> <p><b>Bodenschutzrecht:</b> Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Main-Spessart unverzüglich hierüber zu informieren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Wort Versickerungsanlage wird in der Begründung durch das Wort Regenrückhaltebecken ersetzt. <b>(Redaktionelle Anpassung)</b></p> <p>Auf die Meldepflicht von Altlasten oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens wird unter den textlichen Hinweisen „B 8.6“ verwiesen.</p>
LRA Naturschutz	Einwendungen
<p>Die Gemeinde Neustadt a. Main plant die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Mühlwiesen“ gemäß § 13 b BauGB. Dabei soll der Ausdehnungsberich verändert sowie die Grundstückszuschnitte, Grünflächen und Straßenführungen neugeordnet werden. Insgesamt beträgt das Vorhaben eine Fläche von 2,15 ha.</p> <p>Die naturschutzfachliche Stellungnahme wurde auf Grundlage folgender Planunterlagen erstellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Öffentliche Bekanntmachung vom 02.08.2021</li> <li>- Begründung 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Mühlwiesen“ Entwurf vom 24.06.2021</li> <li>- Anlage 1 zur Begründung – Höhenlinien vom 24.06.2021</li> <li>- Baugrundgutachten für das Wohnbaugebiete Mühlwiesen in Neustadt am Main vom 23.09.2020</li> <li>- Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur 1.</li> </ul>	<p>Zur Abstimmung der vorgebrachten Rückmeldung fand ein Vororttermin zwischen Frau Glanz (Landschaftsarchitektin) und Herrn Ankenbrand (LRA) am 18.11.2021 statt. Der Termin und die Absprachen wurde protokolliert. Gemäß dem Inhalt des Protokolls wird der Bebauungsplan und die spezielle artenschutzliche Prüfung angepasst.</p> <p><b>Protokoll des Termins und der Absprachen:</b> Verschiedene Punkte aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 21.10.2021 (Schreiben vom LRA vom 29.10.2021) wurden bereits in einem Telefonat mit Frau Grauberger durch Frau Glanz am 09.11.2021 vorabgestimmt. Einige Punkte wollte Frau Grauberger noch mit Kollegen bzw. der Höheren Naturschutzbehörde abstimmen. Da sie zwischenzeitlich erkrankt war bzw. keine Außentermine wahrnehmen darf, wurde ein Abstimmungstermin mit Herrn Ankenbrand als Vor-Ort-Termin vereinbart, um</p>

<p>Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Mühlwiesen“ der Gemeinde Neustadt a.Main von Juli 2021</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandsplan – Biotop- und Nutzungstypen von Mai 2021</li> <li>- Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Mühlwiesen vom 24.06.2021</li> <li>- Stellungnahme vom Bund Naturschutz Kreisgruppe Main-Spessart vom 30.09.2021</li> </ul> <p><b>Die Fachkraft für Naturschutz nimmt zu den genannten Vorhaben wie folgt Stellung:</b></p> <p><u>Ausgangslage:</u> Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Naturschutzgebiets. Westlich befindet sich in ca. 120 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“. In verschiedenen Teilbereichen des Geltungsbereichs befinden sich als „Streuobstbestände (ohne erfassungswürdigen Unterwuchs)“ biotopkartierte Areale.</p> <p>In direkter Umgebung an den Geltungsbereich ist das Vorkommen des i.S.v. § 7 Abs. 14 b BNatSchG streng geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Phengaris nausithous) bekannt.</p>	<p>die noch verbliebenen Punkte zu besprechen.</p> <p>8. Aus der Sicht von Herrn Ankenbrand sind damit alle in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 21.10.2021/ Schreiben des LRA vom 29.10.2021 angesprochenen Punkte behandelt.</p>
<p><u>Artenschutz:</u> Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören sowie dessen Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Des Weiteren ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Im Rahmen einer Bauleitplanung ist § 44 Abs. 5 BNatSchG anzuwenden.</p>	

Laut Planunterlagen wurden im Geltungsbereich vereinzelt Individuen der Wirtspflanze (Großer Wiesenknopf) nachgewiesen. Allerdings bildeten sich bei diesen Exemplaren aufgrund der Bewirtschaftung im Jahr 2020 keine Blütenstände aus, sodass eine Eiablage für das Jahr 2020 ausgeschlossen werden kann (vgl. S. 9 f. saP). Die FlurNr. 560 und 561 unterliegen seit 2021 einer Förderung des Vertragsnaturschutzprogramms. Dabei soll die Fläche ab dem 15.06. gemäht werden. Dieser Schnitzeitpunkt führt dazu, dass während der Hauptflugzeit des Tagfalters kaum geeignete Blütenstände zur Eiablage vorhanden sind. Nun zeigte eine Ortseinsicht des Bund Naturschutzes (BN) sowie die einer Fachkraft für Landschaftspflege und Naturschutz, dass im September 2021 Blütenstände des Großen Wiesenknopfes vorhanden waren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Eiablage durch später fliegende Individuen gekommen ist bzw. die Blütenstände aufgrund der diesjährigen Witterung nur wenig durch den Schnitzeitpunkt beeinträchtigt wurden. Somit kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass es zum Auslösen der Verbostbestände nach § 44 Abs. 5 BNatSchG kommt. Aus diesem Grund sind aus naturschutzfachlicher Sicht im Bereich der Großen Wiesenknopf Pflanzen innerhalb des Geltungsbereichs zweijährige Vegrämaßnahmen durchzuführen. Es ist Sorgezutragen, dass sich währenddessen keine Blütenstände ausbilden. Dazu sind die Pflanzen des Großen Wiesenknopfes kurz zu halten. Außerdem sind im Umfeld der Pflanzen (ca. 10 m) jegliche Bautätigkeiten und Flächenbeeinträchtigungen für die Dauer der Vegrämaßnahme (Spätsommer 2023) zu unterlassen. Auf diese Weise soll eine Schädigung von Individuen, die sich über zwei Jahre im Ameisenbau aufhalten verhindert werden.

Da in direkter Umgebung eine hohe Dichte der Wirtspflanze (Großer Wiesenknopf) vorhanden ist, wird die Beeinträchtigung von fünf Pflanzen – unter Einhaltung der oben genannten Maßnahme

1. Für die Vorkommen des Großen Wiesenknopfs und der potenziellen Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ist eine zweijährige Vergrämaßung in den betroffenen Bereichen unumgänglich. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan unter A 7.4 ergänzt. Eine Verpflanzung von Vegetationssoden mit dem Großen Wiesenknopf wird von der Höheren Naturschutzbehörde abgelehnt, weil hierfür keine Erfolgskontrollen vorliegen. Betroffen sind 2 Einzelpflanzen im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches auf einem Baugrundstück bzw. im Übergangsbereich zu dem geplanten Oberflächengraben. Die Gemeinde wird die Vergrämaßung in den Jahren 2022 und 2023 durchführen. Eine Bebauung des Grundstücks kann dann frühestens ab Ende Augst 2023 erfolgen. Falls dieses erst später bebaut wird, so ist die Vergrämaßung weiter fortzusetzen.

In der Regio-Saatgut-Mischung UG21, die auf Fl.Nr. 573 vorgesehen ist, ist der Große Wiesenknopf bereits enthalten. Bei der Bestellung der Mischung wird auf einen erhöhten Anteil des Großen Wiesenknopfs hinsichtlich der Gewichtsprozent in der Mischung geachtet. Für die Pflege der Fläche für Maßnahmen zum



– aus naturschutzfachlicher Sicht als nicht erheblich eingestuft. Um jedoch größtmögliche Rechtssicherheit zu bieten sollte innerhalb der öffentlichen Grünfläche (FlurNr. 573 und 575) autochthones Saatgut des Großen Wiesenknopfes vor Beeinträchtigung dieser fünf Pflanzen ausgebracht werden.

Um eine Ausbreitung des Großen Wiesenknopfes und somit des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings zu fördern, ist die öffentliche Grünfläche vor dem 15.06. zu mähen und anschließend eine Bewirtschaftungsruhe bis einschließlich zum 31.08. einzuhalten.

Zudem sind aus naturschutzfachlicher Sicht angrenzende Flächen mit dem Vorkommen des Großen Wiesenknopf vor Beeinträchtigungen zu schützen und als Bautabuzonen zu kennzeichnen.

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Fl.Nr. 573 erfolgt mit Frühmahd bis 15.06. und anschließender Bewirtschaftungsruhe bis 31.08., also optimal für den Wiesenknopf-Ameisenbläuling. Die entsprechende Festsetzung unter A6.1 wird entsprechend der Bewirtschaftungsvorgaben H26 des VNP angepasst.

Eine Festsetzung für den Schutz der Flächen mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht möglich. Frau Glanz wird in der saP einen entsprechenden Hinweis formulieren.

#### **Anpassung Bebauungsplan:**

Die textlichen Festsetzungen „A 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ werden wie folgt angepasst:

*A 6.1. Pflege: Frühmahd bis 15.06. und anschließender Bewirtschaftungsruhe bis 31.08. (Bewirtschaftungsvorgaben H26 des VNP)*

Die übrigen Formulierungen bleiben unverändert.

**(Inhaltliche Anpassung)**

Die textlichen Festsetzungen „A 7. Artenschutz“ werden wie folgt ergänzt:

#### *A 7.4. Vergrämungsmahd*

*Mahd im Umfeld der Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (2 Pflanzen) im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches auf einem Baugrundstück bzw. im Übergangsbereich zu dem geplanten Oberflächengraben in einem Umgriff von ca.2 m in alle Richtungen (Radius 2 m um die Pflanzen) bis Ende Juni. Um zu vermeiden, dass der Große Wiesenknopf zur Blüte kommt, wird diese Vergrämungsmahd bis zum Ende der Flugzeit der Falter (Ende August) wiederholt.*

		<p>Die Gemeinde wird die Vergrämungsmahd in den Jahren 2022 und 2023 durchführen. Eine Bebauung des Grundstücks kann dann frühestens ab Ende August 2023 erfolgen. Falls dieses erst später bebaut wird, so ist die Vergrämungsmahd in den Folgejahren weiter fortzusetzen.</p> <p>(Inhaltliche Anpassung)</p>
	<p><u>Großer Feuerfalter:</u> Laut Stellungnahme des BNs würden sich im Plangebiet Individuen von nicht sauren Ampferarten befinden. Diese dienen potentiell als Fortpflanzungsstätte für den i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr 14 b) BNatSchG streng geschützten Großen Feuerfalter (<i>Lycaena dispar</i>). Sollten sich Individuen dieser Pflanzen innerhalb des Geltungsbereichs befinden, sind diese nach Überwinterung der Raupen und Entwicklung zu Images bis Baubeginn kurz zu halten.</p>	<p><b>Ein Vorkommen des Großen Feuerfalters im Geltungsbereich wird ausgeschlossen</b>, weil sich keine Futterpflanzen wie Teich-Ampfer, Krauser Ampfer oder Wasser-Ampfer im Gebiet vorkommen. Die vorkommenden Ampfer-Arten Sauer-Ampfer und Kleiner Ampfer eignen sich nicht.</p> <p>Diese Einschätzung wird von Herrn Ankenbrand geteilt.</p>
	<p><u>Fledermäuse, Höhlenbrüter, Bilche:</u> Fledermäuse, Höhlenbrüter und einige Bilche (z.B. Haselmaus) sind i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und/oder 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützt.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Biotopbäume, d.h. Bäume, die potentielle Lebensstätten (Dauernester, Höhlen, Rindenplatten, -spalten) für die oben genannten Artgruppen bieten. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist für jeden verlorengehenden Biotopbaum bzw. Struktur vor Baumfällung ein Ausgleich von 1:3 (Nisthilfe, Biotopbaum aus der Nutzung nehmen, Biotopbaum an anderen Baum anbinden) zu schaffen (vgl. S. 8 saP). Dabei sind die Fledermauskästen bzw. Nisthilfen mind. ein Jahr vor Baumfällung im Umfeld zu installieren und der Standort der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Zudem sind zuvor Biotopbäume aus der Nutzung zu nehmen. Auch diese sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Bisher wurde die untere Naturschutzbehörde weder wegen der aus der Nutzung zu nehmenden Biotopbäumen, noch der Installation von Fledermauskästen/Nisthilfen kontaktiert. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass die Maßnahmen noch nicht umgesetzt wurden. Eine Baumfällung ist somit</p>	<p>Die Ersatzstrukturen für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlenbewohnende Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten (Fledermauskästen) werden von der Gemeinde Neustadt zu Beginn des Jahres 2022 an geeigneten Stellen auf gemeindlichen Flächen aufgehängt. Da die Fällung frühestens im Winterhalbjahr 2022/2023 vorgesehen ist, kann die Vorgabe „1 Jahr vor der Rodung“ eingehalten werden.</p> <p>Die Anzahl der Quartiere in den Biotopbäumen ist nur bei den beiden Bäumen Nr. 53 und 54 nicht zu benennen, weil sich hier die für ältere Sal-Weiden typischen Rindenvertiefungen (keine Höhlen) finden, die auch als Übertagungsquartiere für kleine Fledermausarten wie Zwergfledermäuse dienen können. Es wurde deshalb vereinbart, dass die Zahl der Ersatzquartiere von 5 auf 10 pauschal erhöht wird.</p> <p>Herr Ankenbrand verweist auf ein im Entwurf vorliegendes Papier der Fledermaus-Koordinationsstelle, das für den Verlust von potentiellen Quartieren den Ersatz durch ein Mehrfaches an Höhlen (dreifach) fordert. Es wird deshalb in den Festsetzungen bei A. 7.3 Punkt 2 .ergänzt, dass insgesamt 15 Ersatzquartiere zu schaffen sind. Dabei wurde festgelegt, dass es sich um 5 Fledermaus-Winterquartiere, 5</p>



<p>unter Voraussetzung einer zeitnahen Installation der Nisthilfen frühestens im Herbst 2022 möglich. Die in der Stellungnahme des BN vorgeschlagene Lebensbaumverpflanzung (anstelle von Anbinden des Biotopbaums) ist aus naturschutzfachlicher Sicht ebenfalls möglich.</p> <p>Laut Planunterlagen sollen insgesamt fünf Fledermauskästen bzw. Nisthilfen (vgl. S. 8 saP) für den Ausgleich der Biotopbäume installiert werden. Allerdings ist gemäß Nr. 2 der CEF-Maßnahmen (S. 8 saP) pro verloren gegangene Struktur mind. ein Fledermauskasten aufzuhängen (vgl. S. 8 saP). In der Tabelle, die den Zustand der Bäume beschreibt (vgl. S. 7 f. saP) werden bei verschiedenen Bäumen von „Spalten und Rissen“ oder „Rindenvertiefungen“ (z.B. Baum Nr. 8, 53, 54) genannt. Diese Formulierungen lassen vermuten, dass einzelne Bäume mehr als nur eine Struktur aufweisen, die sich als Lebensstätte für Fledermäuse eignen. Somit sind fünf Nisthilfen nicht ausreichend um den Verlust von anscheinend mehr als fünf Strukturen auszugleichen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, ist die Anzahl der Fledermauskäste bzw. Nisthilfen zu erhöhen.</p> <p>In den Planunterlagen wird der Rodungszeitraum von Biotopbäumen aufgrund einer potentiellen Besiedlung mit Fledermäusen auf Mitte September bis Mitte Oktober festgesetzt. Mit diesem Zeitraum besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Allerdings ist zu ergänzen, dass dennoch die Vogelbrut zu beachten ist.</p>	<p>Sommerquartiere (Flachkästen) und 5 Nisthilfen (Starenästen) handeln muss. Die Kästen werden per GPS eingemessen und – wie die Biotopbäume (siehe Festsetzung Punkt 3, dort bereits formuliert) - als shapedatai an die UNB weitergegeben.</p> <p>Die Quartiere sind auf 25 Jahre zu erhalten, regelmäßig zu kontrollieren und zu reinigen. Die rechtliche und dingliche Sicherung erfolgt durch das Anbringen der Kästen bzw. das Ausweisen der Biotopbäume und der Anbringung des Totholzabschnitts mit Quartierstruktur in einem Waldstück bzw. für die Kästen ggf. auch auf einer Obstwiese in Gemeindebesitz.</p> <p>Auf die vorgeschlagene Lebendbaumverpflanzung der Höhlenbäume wird verzichtet, weil die Bäume aufgrund ihrer Größe und der schlechten Vitalität diese Maßnahme nicht überleben werden.</p> <p><b>Anpassung Bebauungsplan:</b> Die textlichen Festsetzungen „A 7. Artenschutz“ werden wie folgt geändert:</p> <p><i>„A 7.3. Spiegelpunkt 2: Je verloren gegangener Struktur sind 3 Ersatzquartiere, also insgesamt 15 Ersatzquartiere zu schaffen. Dabei sind 5 Fledermaus-Winterquartiere, 5 Sommerquartiere (Flachkästen) und 5 Nisthilfen (Starenkästen) mindestens 1 Jahr vor Fällung im Umfeld an Waldrändern im Westen und Süden oder in dortigen alten Obstwiesen aufzuhängen. Die Standorte der Kästen sind per GPS einzumessen und die Shape-Datei ist an die UNB weiterzuleiten. Die Quartiere sind auf 25 Jahre zu erhalten, regelmäßig zu kontrollieren und zu reinigen.“</i></p> <p><b>(Inhaltliche Anpassung)</b></p>
<p><u>Reptilien:</u> Zauneidechsen und Schlingnattern sind i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 14 b BNatSchG streng geschützt. Laut Stellungnahme des BN würde das Plangebiet „gute Habitateignungen“ für Reptilien aufweisen. Die Ortseinsicht einer Fachkraft für Naturschutz und Landschaftspflege ergab, dass das Gebiet strukturreich ist und sich besonders die vorkommenden Holzlager, Brachestreifen und Gebüsch-reihen als Lebensraum für Reptilien</p>	<p>Ein Vorkommen von Zauneidechsen wird trotz der beiden vorhandenen Holzstapel ausgeschlossen, weil im gesamten Bereich für das bodenständige Vorkommen essentielle Lebensraumelemente wie geeignete Eiablageplätze (offene sandige grabbare Flächen) fehlen. Sonnenplätze sind nur auf den Wegen vorhanden.</p> <p>Herr Bürgermeister Morgenroth weist darauf hin, dass auch im Zuge des Baus des</p>

<p>eignen würden. Sollten sich diese oder andere Kleinstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs befinden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Vergrämungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse – Relevanzprüfung- Erhebungsmethoden-Maßnahmen“ (LfU Juli 2020) zu ergreifen. Dazu könnten beispielsweise auf der FlurNr. 573 und 575 (Bereich der öffentlichen Grünfläche) Aufwertungsmaßnahmen durch die Anlage von Kleinstrukturen geschaffen werden. Sollten keine der als Lebensraum für Zauneidechsen geeigneten Strukturen betroffen sein, ist Sicherzustellen, dass diese im Rahmen der Bautätigkeiten nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Wasserhochbehälters trotz vielfacher Kontrollbegehungen keine Zauneidechsen nachgewiesen werden konnten. Die Gemeinde Neustadt bietet an, bei den Baumaßnahmen anfallende Steine/Steinblöcke auf der Fl.Nr. 573 als zusätzliche Strukturelemente aufzuschichten. Herr Ankenbrand ist mit diesem Vorgehen einverstanden.</p>
<p><u>Landschaftsbild und Abgrenzung der Baugrundstücke:</u> Laut Planunterlagen umfasst der Geltungsbereich und somit die geplanten Baugrundstücke nur Teile verschiedener Flurnummern. Um eine Ausweitung der Baugrundstücke über den Geltungsbereich hinaus zu verhindern und gleichzeitig eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermeiden, ist entlang der Südgrenze des Plangebiets eine optische Trennung durch beispielsweise Baumheckenpflanzungen zu schaffen.</p>	<p>Durch die Baulandumlegung und den geplanten Grünstreifen mit dem flachen Graben zur Ableitung des Außenwassers wird es die von der UNB befürchtete Situation, dass sich die privaten Gartengrundstücke nach Süden über die Geltungsbereichsgrenze hinaus erweitern, nicht ergeben, da dort andere Grundstückseigentümer anschließen. Um einen „weichen“, landschaftstypischen Übergang in die freie Landschaft zu ermöglichen, wird entlang des Südrands des Baugebietes keine durchgehende Heckenpflanzung vorgesehen. Die vorhandenen Obstbäume außerhalb des Geltungsbereichs ermöglichen diesen Übergang. Aus der Sicht von Herrn Ankenbrand sind keine weiteren Begrünungsmaßnahmen erforderlich.</p>
<p><u>Sonstiges:</u> Im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlwiesen“ (09.12.2004) wurden naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen auf Flurnr. 552 (Gemarkung Neustadt a.M.) festgelegt. Diese wurden bisher nicht umgesetzt. Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird gefordert, dass die Ausgleichsfläche vor Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlwiesen“ entsprechend der Planunterlagen des Bebauungsplans „Mühlwiesen“ (vom 09.12.2004) herzustellen ist. Dies ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.</p>	<p>Die Ausgleichsfläche (Fl.Nr.: 552) aus der Bauleitplanung „Mühlenstraße“ vom 09.12.2004 wird als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für den Verlust von Nahrungsflächen und Lebensraum von Vogel- und Fledermausarten und zur Förderung des Großen Wiesenknopfes und somit des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernommen. Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt: <i>„6.2 Die vorhandenen Gehölze auf Fl.Nr. 552</i></p>

Die Umsetzung der festgesetzten Pflanz-, Pflegemaßnahmen und die Erhaltung von Obstbäumen ist durch die Gemeinde zu überwachen. Die Herstellung ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen sowie alle fünf Jahre Bericht über den Entwicklungszustand zu erstatten.

Bei den Gehölzpflanzungen sind Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen (ggf. wässern) sowie Entwicklungs- und Erziehungsschnitte (mind. 10 Jahre) durchzuführen.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche und des Regenrückhaltebeckens (FlurNr. 573, teilw. 575, teilw. 576) Regiosaatgut der Ursprungsregion 21 und nicht 12 zu verwenden (vgl. S. 20 Begründung).

*sind zu erhalten und auf Dauer zu pflegen. Im Südosten werden 20 Obstbaumhochstämme gemäß Pflanzenvorschlagsliste C mit einem Abstand von ca. 12 – 15 m zueinander ergänzt. Pflege: Frühmahd bis 15.06. und anschließender Bewirtschaftungsruhe bis 31.08. (Bewirtschaftungsvorgabe H 26 des VNP). Das Mähgut ist zu entfernen. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.“*

**(Inhaltliche Anpassung)**

Die Dokumentation der durchgeführten Begrünungs- und Pflegemaßnahmen und der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein Bericht über den Entwicklungszustand der Flächen alle 5 Jahre bei der UNB vorgelegt. Dies wird bei den Festsetzungen unter A 7.5 ergänzt. Dieser enthält Angaben zu den durchgeführten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen (Mahdzeitpunkt, Kontrolle Fledermauskästen, Neupflanzung bzw. Erhalt bestehender Bäume, Erziehungsschnitte der neu gepflanzten Obstbäume etc.).

**Anpassung Bebauungsplan:**

Die textlichen Festsetzungen „A 7. Artenschutz“ werden wie folgt ergänzt:

*A 7.5. Dokumentation der durchgeführten Begrünungs- und Pflegemaßnahmen alle 5 Jahre. Dieser enthält Angaben zu den durchgeführten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen (Mahdzeitpunkt, Kontrolle Fledermauskästen, Neupflanzung bzw. Erhalt bestehender Bäume, Erziehungsschnitte der neu gepflanzten Obstbäume etc.).*

**(Inhaltliche Anpassung)**

Bei Festsetzung A 6.1 wird die Angabe zum Herkunftsgebiet korrigiert (nicht Herkunftsgebiet 12, sondern Herkunftsgebiet 21), ebenso in der Begründung auf Seite 20.

**(Inhaltliche Anpassung)**

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dem Vorhaben unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt werden:

- Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird gefordert, dass die Ausgleichsfläche des ursprünglichen Bebauungsplans „Mühlwiesen“ vom 09.12.2004 vor Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlwiesen“ entsprechend der damaligen Planunterlagen umgesetzt wird. Die Umsetzung ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Es ist Regiosaatgut der Ursprungsregion 21 und nicht 12 zu verwenden.
- Bei Gehölzpflanzungen sind Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen (ggf. wässern) so wie Entwicklungs- bzw. Erziehungschnitte (mind. 10 Jahre) durchzuführen.
- Die Umsetzung der festgesetzten Pflanz-, Pflegemaß- und Erhaltungsmaßnahmen ist durch die Gemeinde zu überwachen und der unteren Naturschutzbehörde alle fünf Jahre Bericht zu erstatten.
- In Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (mit Blütenständen im Jahr 2021) sind über zwei Jahre Vergrämungsmaßnahmen bezüglich des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings durchzuführen. Dazu ist Sorgezutragen, dass keine Blütenstände ausgebildet und im Umkreis von ca. 10 m jegliche Bautätigkeiten und Flächenbeeinträchtigungen unterlassen werden.
- Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs, in denen Pflanzen des Großen Wiesenknopfes stehen, sind als Bautabuzonen zu kennzeichnen.
- Zur Förderung des Großen Wiesenknopfes und somit des Dunklen WiesenknopfAmeisenbläulings ist die

Hinweis: Hier werden die oben angeführten Punkte nochmals zusammengefasst.

öffentliche Grünfläche vor dem 15.06. zu mähen und anschließend eine Bewirtschaftungsruhe bis einschließlich zum 31.08. einzuhalten.

- Befinden sich innerhalb des Geltungsbereich Individuen nichtsaurer Ampferarten, welche sich als Lebensstätte für den Großen Feuerfalter eignen, sind Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen. Dabei sind die Pflanzen nach Überwinterung der Raupen und Entwicklung zu Images bis Baubeginn kurz zu halten.
- Vor Fällung von Biotopbäumen im Geltungsbereich sind andere Biotopbäume in der Umgebung aus der Nutzung zu nehmen. Diese sind zuvor der unteren Naturschutzbehörde zu nennen.
- Fledermauskästen bzw. Nistkästen sind mind. ein Jahr vor Fällung von Biotopbäumen in der näheren Umgebung anzubringen. Der Standort ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- Es ist der unteren Naturschutzbehörde die genaue Anzahl der verlorengelhenden Strukturen, die sich als Lebensstätte für Fledermäuse eignen zu nennen und eine entsprechende Anzahl an Fledermauskästen bzw. Nisthilfen aufzuhängen.
- Im Rahmen der Rodung von Biotopbäumen (Mitte September – Mitte Oktober) ist die Vogelbrut zu berücksichtigen.
- Sollten im Rahmen des Vorhabens Strukturen beeinträchtigt werden, die sich als Lebensstätte für Zauneidechsen eignen (Holzlager, Brachestreifen, Gebüschreihen) sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde CEF-Maßnahmen entsprechend der „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung –

	<p>Zauneidechse – Relevanzprüfung- Erhebungsmethoden-Maßnahmen“ (LfU Juli 2020) umzusetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Ausgleichsmaßnahmen sind rechtlich und dinglich zu sichern.</li> </ul>	
	<p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Um größtmögliche Rechtssicherheit zu schaffen, sollte im Bereich der öffentlichen Grünfläche autochthones Saatgut des Großen Wiesenknopfes ausgebracht werden. Diese sollten vor Beginn der Vergrümmungsmaßnahmen eine Funktion als Lebensstätte für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling bieten.</li> <li>- Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten die Baugrundstücke optisch begrenzt werden. Dazu würde sich eine Baumheckenpflanzung eignen.</li> <li>- Seitens der Gemeinde sollte regelmäßig geprüft werden, dass es zu keiner Ausweitung der Baugrundstücke über den Geltungsbereich hinaus kommt.</li> <li>- Eine Lebendbaumverpflanzung ist anstatt dem Anbinden des Stammabschnitts ebenfalls zulässig.</li> </ul>	<p>Um einen „weichen“, landschaftstypischen Übergang in die freie Landschaft zu ermöglichen, wird entlang des Südrands des Baugebietes keine durchgehende Heckenpflanzung vorgesehen. Die vorhandenen Obstbäume außerhalb des Geltungsbereichs ermöglichen diesen Übergang. Aus der Sicht von Herrn Ankenbrand sind keine weiteren Begrünungsmaßnahmen erforderlich.</p>
	<p><b>LRA Kreisbrandrat</b></p>	<p><b>Hinweise / Keine Einwendungen</b></p>
	<p>Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes folgende Forderungen für notwendig erachtet:</p> <p><b>1. Feuerwehreinsatz allgemein:</b> Die Freiwillige Feuerwehr Neustadt verfügt über ein Löschgruppenfahrzeug LF 8/6.</p> <p><b>2. Löschwasserversorgung:</b> Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere jedoch die Arbeitsblätter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der textliche Hinweis „B 4. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage“ wie folgt ergänzt: <i>„B 4.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften des DVGW zu beachten, insbesondere die Arbeitsblätter:</i></p>



- W 331 Hydranten – Richtlinien
- W 313 Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen
- W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung; Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele

Die erforderliche Löschwassermenge für allgemeine Wohngebiete gemäß DVGW-W405 bei einem Fliesdruck von mindestens 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden muss zur Verfügung stehen.

Im Bereich der Gebäude müssen im Abstand von max. 100 m Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen.

### 3. Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr:

Die Technische Regel „Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr“ sind zu beachten. Die Zufahrten zu den geplanten Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Gegebenenfalls sind am Wendeplatz Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

### 4. Alarmierung:

Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes zu überprüfen und falls erforderlich anzupassen. Hierzu kann die Installation einer weiteren Feuer-Alarmsirene notwendig werden.

- W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
- W 331 Hydranten – Richtlinien
- W 313 Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen
- W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung; Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“

(Redaktionelle Änderung)

Der textliche Hinweis B 4. wird wie folgt ergänzt:  
*„B 4.2 Gemäß DVGW-W405 muss die erforderliche Löschwassermenge für allgemeine Wohngebiet bei Fließdruck von min. 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.“*

*Im Bereich der Gebäude müssen im Abstand von max. 100 m Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen.“*

(Redaktionelle Änderung)

Der Hinweis auf die technische Regel der Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr wurden bereits unter den textlichen Hinweisen B 3. Brandschutz aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf nachgelagerter Ebene überprüft.