



Begründung

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

Entwurf 24.06.2021

Geänderter Entwurf 02.12.2021





Gemeinde Neustadt a. Main
Landkreis Main-Spessart

Gemeinde Neustadt a. Main
Spessartstr. 3
97845 Neustadt a. Main

Telefon: 09393 / 506
Fax: 09393 / 993171



Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines,
M.Sc. Architektin BDA, Stadtplanerin SRL

Büro
Grabenberg 1
97070 Würzburg
Tel.: 0931 | 99 11 42 52
Mob.: 0179 | 54 59 68 0

info@haines-leger.de
www.haines-leger.de



Dipl.-Ing. (FH) Peter Leimeister

Konradstraße 9
97072 Würzburg
Tel.: 0931 | 355 00 0
Mail: info@ib-koehl.de

Planungsbüro Glanz

Bearbeitung:
Miriam Glanz, Landschaftsarchitektin

Am Wacholderrain 23, 97618 Leutershausen
Tel.: 09771 | 98769
Mail: info@planungsbuero-glanz.de

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung zum Bebauungsplan	4
1.	Einleitung	4
1.1.	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	4
1.2.	Städtebauliches Ziel und Konzept	4
1.3.	Begründung für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen	4
1.4.	Lage und Größe des Geltungsbereichs sowie angrenzende Nutzungen	6
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
2.1.	Rechtliche Grundlagen	8
2.2.	Übergeordnete Planungsvorhaben	9
2.3.	Bestehendes Planungsrecht	10
2.4.	Rahmenbedingungen	11
3.	Inhalt des Bebauungsplans	12
3.1.	Art der baulichen Nutzung	12
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3.	Bauweise und überbaubare Flächen	13
3.4.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	14
3.5.	Gebietserschließung	15
3.6.	Stellplätze	16
3.7.	Ver- und Entsorgung	16
3.8.	Schallimmissionsschutz	17
3.9.	Flächenbilanz	17
B.	Grünordnung	18
1.	Naturräumliche Lage	18
2.	Bestandssituation	18
3.	Schutzgebiete	19
4.	Landschaftsbild	19
5.	Begrünung	19
5.1	Durchgrünung des Baugebietes, Gestaltung der Gärten	19
5.2	Straßenbegleitende Baumreihen	20
5.3	Weitere Pflanzmaßnahmen	20
5.4	Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot	21
5.5	Dokumentation der Begrünungs- und Pflegemaßnahmen	21
C.	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	22
D.	Anlagen	22

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Einleitung

1.1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Anlass der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Mühlwiesen“ ist die Absicht der Gemeinde Neustadt a. Main der hohen Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken für neues Wohnen nachzukommen und entsprechende Wohnbauflächen im Sinne einer Arrondierung der vorhandenen Siedlungsflächen auszuweisen.

Im Bereich des geplanten Wohnbaugebietes hat die Gemeinde bereits vor Jahrzehnten einen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt. Die damals geplante Erweiterung des Gebietes wurde allerdings nicht weiterverfolgt, so dass der rechtskräftige Bebauungsplan lediglich eine einseitige Erschließung vorsieht, die in dieser Form nicht sinnvoll bzw. wirtschaftlich umsetzbar ist. Aus diesem Grund soll der bestehende Bebauungsplan geändert und erweitert werden.

Ziel ist die Bereitstellung von attraktiven Flächen zur Schaffung neuer, Angebote für individuelles Wohnen. Dabei sollen insbesondere eine gute Anbindung an die bestehenden Siedlungseinheiten sowie eine qualitätvolle Einbindung in die landschaftlichen Strukturen gesichert werden.

1.2. Städtebauliches Ziel und Konzept

Für die Neuordnung der Grundstücke des Planungsgebietes wurden folgende Ziele formuliert:

- Schaffung von ca. 16 Baugrundstücken
- Erschließung über den Triebweg
- Errichtung einer neuen Stichstraße mit Wendemöglichkeit
- Fortführung der Erschließung in Form eines Fußweges zur Anbindung an die Landschaft
- Gestaltung eines attraktiven, grünen Ortsrandes
- Anlage von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit der Ressource Wasser
- Einbindung vorhandener Obstbaumstandorte

1.3. Begründung für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen

Für Teile des Wohnbaugebietes war bereits ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches aber bis heute nicht erschlossen wurden. Die darüber hinaus in der aktuellen 1. Änderung und Erweiterung des Bauungsplans „Mühlwiesen“ ausgewiesenen Wohnbauflächen umfassen lediglich 9 Baugrundstücke.

Gemäß Demographie-Spiegel für Bayern Gemeinde Neustadt a. Main, Berechnungen bis 2031 wird eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Für das Jahr 2031 wird eine Bevölkerungszahl von 1.120 Personen erwartet. Parallel zu dieser Entwicklung ist allerdings im Rahmen der Wohnflächenbedarfsermittlung ein fiktiver Einwohnerzuwachs durch den Belegungsdichterückgang zu berücksichtigen. Dieser liegt für den Prognosezeitraum (11 Jahre), ausgehend von der aktuellen Bevölkerungszahl, bei $(1254 \cdot 0,3 \cdot 11) / 100 = 41,38$ EW.

Die Differenz aus der prognostizierten Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung und der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegt bei – 134 Einwohnern. Die Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition ergibt – 93.

Der Orientierungswert zur Bruttowohnmindestdichte für die raumordnerische Funktion der Gemeinde beträgt (sonstige Gemeinden) 50 EW/ha. Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs liegt somit bei $-93/50 = -1,86$ ha. Demnach besteht rechnerisch kein weiterer Wohnflächenbedarf. Zur Ermittlung des absoluten zusätzlichen Bedarfs sind zudem vorhandene Potenziale im Bestand, insbesondere Baulücken, zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Neustadt a. Main fragt regelmäßig die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer der wenigen unbebauten Bauplätze sowie leerstehenden / brach gefallenen Immobilien und Grundstücke ab. Folgende Baugrundstücke sind aktuell unbebaut (Stand Juni 2021):

Fl.-Nr.	Adresse	Größe
220/33	Am Michaelsberg 31	918
220/12	Am Michaelsberg 36 (lt. Bebauungsplan zu klein)	430
1203	Spessartstraße 84 (Schmales und Tiefes Grundstück)	423
1595, 1596	Hauptstraße 39	1336
1600	Hauptstraße 43	1427
1600/1, 1602	Hauptstraße 45	1685
1606,	Nähe Hauptstraße	1003
1606/1, 1606/2	Nähe Hauptstraße	680
1606/3	Nähe Hauptstraße	1113
1610, 1611	Hauptstraße 53	1067
1613	Hauptstraße 55	1215
1616	Hauptstraße 61	1317
1618	Teilfläche	
1619	Teilfläche	
1757	Pfalzbrunnenstraße 14	997
1801	Hornungsbergstraße 17	867
1621	Hornungsbergstraße 21	911

Die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erneut abgefragt. Seit vielen Jahren werden an der Hauptstraße drei Grundstücke von privat zum Verkauf angeboten. Leider fanden diese aufgrund der Lage an der viel befahrenen Staatsstraße 2315 keine Abnehmer. In diesem Bereich besteht auch kein gültiger Bebauungsplan. Die Grundstücke sind zum Teil auch nicht voll erschlossen (kein Wasser/Kanal). Bebaubarkeit besteht lediglich nach § 34 BauGB. Zudem sind die einzelnen aufgeführten Fl.-Nr. nicht bebaubar, da diese sehr schmal, aber sehr lang sind (Handtuchgrundstücke).

Der tatsächliche Wohnflächenbedarf stellt sich anders dar, als die Prognosen erwarten lassen. Dies liegt zum einen daran, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren positiver war als die Prognosen des Demographie-Spiegels für Bayern Gemeinde Neustadt a. Main, Berechnungen bis 2031. Für das Jahr 2020 lag die tatsächliche Bevölkerungszahl um 14 Personen höher als in der Prognose angenommen. Dementsprechend wären bei einer prozentual gleichbleibenden Entwicklung die Prognosewerte der Einwohnerzahlen zu korrigieren. Zum anderen ist die tatsächliche Bruttowohnmindestdichte geringer als der Orientierungswert.

Da die Gemeinde bereits seit Jahren keine neuen Baugrundstücke ausgewiesen hat und da keine relevante Leerstandsproblematik innerhalb des Altortes vorliegt, die eine weitere Zunahme an Leerständen befürchten ließe, ist die Bereitstellung von Bauplätzen für neues Wohnen erforderlich, um die Bevölkerungszahl zu sichern. Insbesondere sind Angebote für junge Erwachsene / junge Familien erforderlich, um diese Gruppe am Wohnort zu halten und eine Abwanderung in das Umland zu verhindern. Die Gemeinde Neustadt a. Main führt darüber hinaus eine Liste mit Bauplatzinteressenten, die den realen Bedarf belegt.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass es sich um eine bedarfsgerechte Planung im Sinne einer organischen Entwicklung handelt.

Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereiches ca. 2,1 ha.
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

Fl.-Nr.	Nutzung	Eigentumsverhältnis
750 (Teilfläche)	Feldweg	Gemeinde Neustadt a. Main
576	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland	Privat
575	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland	Gemeinde Neustadt a. Main
573	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland, Holzhütte	Gemeinde Neustadt a. Main
574	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland	Privat
572	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland	Privat
571	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland, Holzhütte	Privat
777 (Teilfläche)	Bebautes Grundstück (betreffende Teilfläche ist Grünland)	Privat
570	Wohngrundstück mit Wohngebäude	Privat
569	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland	Gemeinde Neustadt a. Main
568 (Teilfläche)	Feldweg	Gemeinde Neustadt a. Main
560 (Teilfläche)	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland	Privat
561 (Teilfläche)	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland	Privat
562 (Teilfläche)	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland	Privat
563 (Teilfläche)	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland	Privat
564 (Teilfläche)	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland	Privat
565 (Teilfläche)	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland	Privat
566 (Teilfläche)	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland	Privat

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt:

Im Norden	
Fl.-Nr. 741	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland
Fl.-Nr. 742	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland
Fl.-Nr. 743	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland
Fl.-Nr. 744	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland
Fl.-Nr. 745	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland
Fl.-Nr. 746	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland
Fl.-Nr. 747	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland
Fl.-Nr. 748	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland
Fl.-Nr. 749	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland
Fl.-Nr. 777	Bebautes Grundstück (Nebengebäude, Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs)
Fl.-Nr. 777/1	Wohngrundstück mit Wohngebäude

Im Osten	
Fl.-Nr. 750/1	Feldweg
Fl.-Nr. 751	Bebautes Grundstück (Nebengebäude)
Fl.-Nr. 777	Bebautes Grundstück (Nebengebäude)
Fl.-Nr. 2020/6	Triebweg
Fl.-Nr. 567	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland

Im Süden	
Fl.-Nr. 560	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland (Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs)
Fl.-Nr. 561	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland (Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs)
Fl.-Nr. 562	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland (Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs)
Fl.-Nr. 563	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland (Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs)
Fl.-Nr. 564	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland (Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs)
Fl.-Nr. 565	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland (Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs)
Fl.-Nr. 566	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland (Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs)

Im Westen	
Fl.-Nr. 560	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland (Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs)
Fl.-Nr. 568	Feldweg (Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs)
Fl.-Nr. 577	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Grünland
Fl.-Nr. 750	Feldweg (Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs)

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, in Verbindung mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (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
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

Gemäß § 13b BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die wesentlichen Gründe hierfür sind:

- Der Schwellenwert von 10.000 m² gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB wird bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterschritten. (geplantes Wohngebiet 14.042 m² -> GRZ 0,4 -> 5.617 m² Baufläche)
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Das Verfahren zur Aufstellung wurde vor dem 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Die Gemeinde Neustadt a. Main macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13b i.V.m. § 13a BauGB wie folgt Gebrauch:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit wird gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert gemäß § 13b BauGB für die zulässige Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umfassen Ausgleichsflächen für evtl. zukünftige Eingriffe.

2.2. Übergeordnete Planungsvorhaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) und dem Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Regionalplan Region Würzburg (2) Stand 1. März 2018).

Die Gemeinde Neustadt a.Main ist im LEP als „Allgemeiner ländlicher Raum“ und als „Raum mit besonderem Entwicklungsbedarf, Kreisregionen“ festgelegt. Sowohl im LEP Bayern als auch im Regionalplan werden explizit für die Gemeinde keine Ziele formuliert. Allgemeine Ziele und Grundsätze sind wie folgt vorgegeben:

- **LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.
- **LEP 3.1 Flächensparen**
 - (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden
 - (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- **LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedlung - Anbindgebot**
 - (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen
- **RE A1 Grundlagen der regionalen Entwicklung**

(Z) Eine möglichst günstige Entwicklung der Region insgesamt und in allen Teilräumen soll angestrebt werden. (Im ländlichen Raum soll eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung angestrebt werden.)
Es ist darauf hinzuwirken, dass alle Gemeinden, auch die ohne zentralörtliche Einstufung, in ihrer wichtigen Funktion für eine ausgewogene räumliche Entwicklung weiterentwickelt und gefördert werden. Die Gewährleistung der Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen der Infrastruktur in allen Gemeinden ist von besonderer Bedeutung zu.
- **A2 Raumstruktur**

2.2. (Z) Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Auf eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei hingewirkt werden.

2.7 (G) Auf eine Vermeidung der Landschaftszersiedlung ist hinzuwirken. Der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen, insbesondere zwischen den Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten, kommt besonderes Gewicht zu.

2.3. Bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Neustadt a.Main verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aus dem Jahr 1977. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde 1990, die 2. Änderung 2006 und eine 3. Änderung 2016 durchgeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im FNP Flächen für Allgemeines Wohngebiet (WA) und Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen.

Die geplanten Festsetzungen (WA und öffentliche Grünflächen) lösen einen Änderungsbedarf der Darstellungen im Flächennutzungsplan aus. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i.V.m § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist allerdings kein paralleles Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst werden.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1. Änderung (aktueller Stand 3. Änderung, betrifft nicht das Planungsgebiet) -> Zur Verdeutlichung wurde der Geltungsbereich angelegt, unmaßstäblich

Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den im Flächennutzungsplan als WA dargestellten Teilbereich des Plangebiets existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Mühlwiesen“ vom 9.06.2000, der durch die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ersetzt wird.

2.4. Rahmenbedingungen

Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich ist v.a. durch Grünland mit Streuobstbeständen geprägt (vgl. B 2. Bestandssituation).

Das bauliche Umfeld ist durch Wohnbebauung, vornehmlich durch ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise geprägt. Nördlich, ca. 50,0 m Entfernung, sind Sportflächen mit einem Nördlich verläuft der Neuhöllbrunnbach, westlich grenzen Grünflächen und weiter westlich das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Spessart an.

Das Gelände des Plangebietes fällt von Südwesten (195 m ü. NN.) nach Nordosten (173 m ü. NN.) um über 20 m ab.



Luftbild des Plangebietes, unmaßstäblich, Luftbild © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Blick über das Planungsgebiet Richtung Nordwesten



Blick Richtung Norden, Triebweg

Bodendenkmal

Die nächstgelegenen Bodendenkmäler befinden sich in über 300 m Entfernung östlich des Planungsgebietes. Daher kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Bodendenkmäler befinden.

Dennoch gilt: Gem. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretenden Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1. Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO. Der Ausschluss dient der Sicherung der beabsichtigten Gebietscharakteristik hinsichtlich des Wohnens sowie der Vermeidung von Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikten durch hohe Verkehrsfrequenzen und Lärmemissionen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Lage des Planungsgebietes in einem überwiegenden durch Wohnnutzung geprägten Umfeld im Ortsrandbereich sowie der Zielsetzung des § 13b BauGB Rechnung getragen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 festgesetzt. ~~Die zulässige Grundflächenzahl darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf max. 0,6 angehoben werden.~~ Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Obergrenze der BauNVO, um eine gute Nutzbarkeit der Grundstücke (Nebenanlagen, Garagen, Carports usw.) zu gewährleisten und gleichzeitig wertvolle Freiflächen zu schonen, ohne eine zu starke Verdichtung des Ortrandes zu bewirken.

Entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe bestimmt.

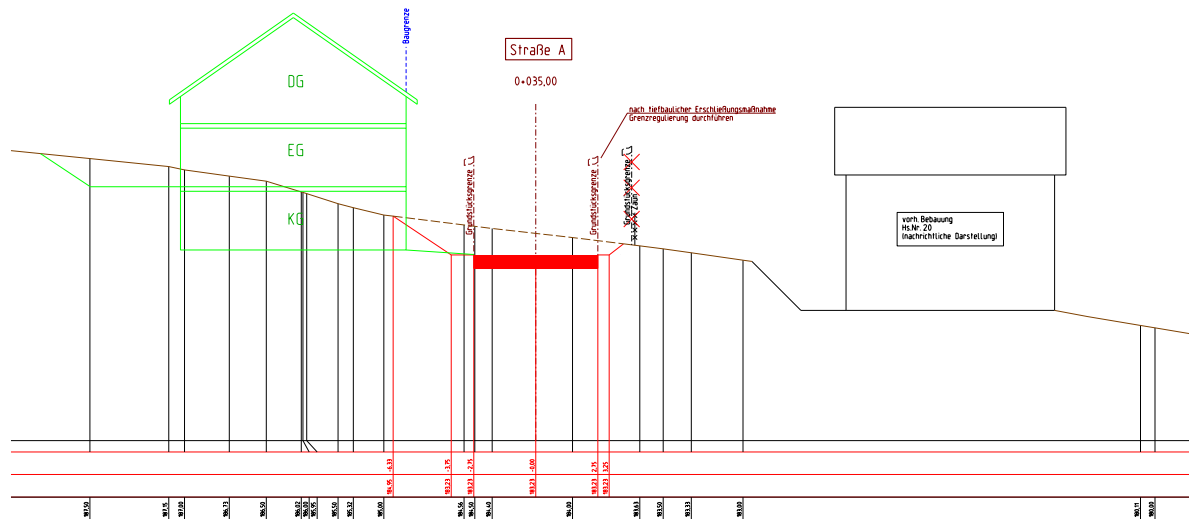
~~Bei Gebäuden mit Flachdach ist das oberste Geschoss ab einer talseitigen Wandhöhe von 7 m als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse müssen umlaufend min. 1,50 m hinter die Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die mittlere talseitige Höhe des natürlichen Geländes bezogen auf die Gebäudelänge. Der obere Bezugspunkt ist die oberste Außenwandbegrenzung (OK Attika).~~

~~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.“~~

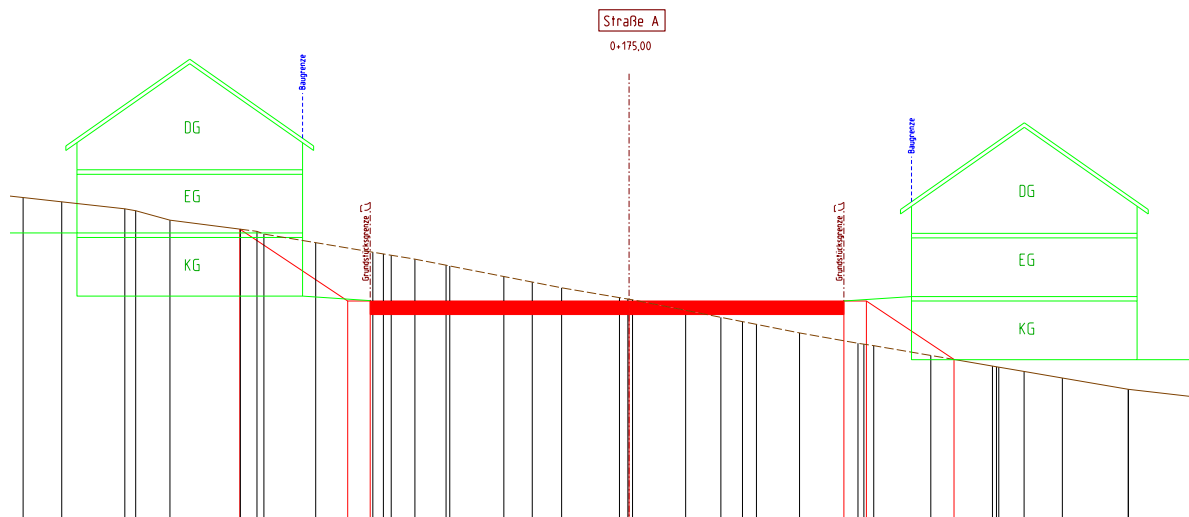
Der untere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die mittlere talseitige Höhe des natürlichen Geländes bezogen auf die Gebäudelänge. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut am First bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Die Definition des unteren und oberen Bezugspunktes für die Bestimmung der Gebäude sichert eine harmonische Höheneinstellung der einzelnen Gebäude in dem geeigneten Gelände. Der Bezug zum natürlichen Gelände ist aufgrund der teils tiefen Baufenster sinnvoll, da die Gebäude sich gleichmäßig in den Hang einfügen, unabhängig davon, ob sie eher straßenseitig oder eher zurückversetzt angeordnet werden.

Die Höhenlinien dienen als Bezugspunkte. Sie bilden das natürliche Gelände ab und sind inkl. Angaben in m ü. NN als zeichnerischer Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen. (siehe auch Anlage 1 zur Begründung - Höhenlinien)



Querschnitt im Bereich der Straße, Quelle: Tiefbautechnisches Büro Köhl Würzburg GmbH



Querschnitt im Bereich des Wendepplatzes, Quelle: Tiefbautechnisches Büro Köhl Würzburg GmbH

Die Festsetzungen gewährleisten eine hohe Flexibilität und sichern zugleich die städtebauliche Ordnung. Das Maß der baulichen Nutzung ist damit im Plangebiet ausreichend bestimmt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

3.3. Bauweise und überbaubare Flächen

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 Bebauungsmöglichkeiten einschränken würden. Durch die Festsetzung ist eine geordnete Umsetzung von Doppelhäusern gesichert.

Um städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden, werden für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet Baugrenzen in Form von Baufenstern festgesetzt. Damit wird, in Ergänzung zu der zulässigen GRZ, die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche definiert.

Grundsätzlich verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu den umgebenden Verkehrs- und Grünflächen. Damit werden Mindestabstände zu Verkehrs- und Grünflächen definiert.

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.“

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

Die Festsetzungen dienen der Sicherung einer größtmöglichen Flexibilität bei der Errichtung von Nebenanlagen sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbilds durch Nebenanlagen. Der festgesetzte Stauraum vor Garagen und Carports dient dem sicheren Verkehrsfluss in der neuen Stichstraße sowie der Vermeidung unübersichtlicher Ausfahrtsbereiche (Gefahrenstellen).

Die festgesetzte Ausnahme für Mülltonnenboxen ermöglicht eine gestalterisch unproblematische Integration der Abstellflächen für Mülltonnen in Straßennähe.

3.4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Abstandsregelung

Im Geltungsbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Vorschriften sichern die Umsetzung einer qualifizierten städtebaulichen Dichte unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und einer ausreichenden Belichtung und Belüftung.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNVO bleiben bei den Abstandsflächen unberücksichtigt (vgl. Art. 6 BayBO). Nebenanlagen und Garagen müssen allerdings zum öffentlichen Raum einen Mindestabstand einhalten (vgl. 3.3).

Dacheindeckung, Dachaufbauten und Fassaden

Vorgaben zur Gestaltung von Dächern werden ausschließlich bezüglich der Dacheindeckung und Dachaufbauten getroffen. Vorgaben für die Fassadengestaltung erfolgen mit Blick auf die Materialität. Für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien in gedeckten Farben zulässig. **Gedeckte 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.**

Die Festsetzungen gewährleisten eine größtmögliche Flexibilität bei der Umsetzung des Baugebiets und verhindern gleichzeitig Beeinträchtigungen z.B. durch reflektierende Materialien.

Erneuerbaren Energien

Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen auf dem Dach) ist durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet zulässig; Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung aufzusetzen. Freistehende Anlagen sind somit unzulässig. Die bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Solaranlagen und Sonnenkollektoren dient der geordneten Nutzung regenerativer Energien und der Vermeidung eines weiteren Eingriffs in den Boden.

Geländeveränderung

Aufgrund der topografischen Beschaffenheit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind zur Umsetzung des geplanten Vorhabens Veränderungen des bestehenden Geländes erforderlich. Durch die Regelung des maximalen Auf- und Abtrages von 2,00 m wird dieser zwar begrenzt, sichert aber gleichwohl eine Flexibilität bei der Umsetzung des Baugebietes, welche das steil geneigte Gelände erfordert.

Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzenden Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5) Stützmauern, Gabionen oder Naturstein-Trockenmauern auf dem Baugrundstück auszugleichen. Unverputzte/-verkleidete Betonstützwände sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

Die Gestaltung der durch die Auffüllungen bzw. Abgrabungen entstehenden Böschungen ist so festgesetzt, dass die Geländeneigung sich weitgehend harmonisch in die Landschaft eingliedert. Alternativ sind Stützmauern, Gabionen oder Naturstein-Trockenmauern zulässig, da diese ebenfalls ein naturnahes Erscheinungsbild sichern. Unverputzte/-verkleidete Betonstützwände sind dagegen in der Höhe begrenzt, so dass eine zu starke optische Dominanz dieser wenig naturnahen Elemente verhindert werden kann.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung von Verkehrsflächen

Die zur Herstellung der Straßen- bzw. Fußwegeeingassung notwendigen Betonfundamenten (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf dem angrenzenden Baugrundstück zu dulden. Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Straßenbeleuchtungen sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

Die Festsetzungen erfolgen, um die Umsetzbarkeit der Erschließungsanlage zu sichern.

Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m, bezogen auf das geplante Gelände zulässig. Die Festsetzung orientiert sich an dem Höchstmaß des Art. 6 Abs. 7 Nr. 3 BayBO und sichert die Möglichkeit der Herstellung eines Sichtschutzes z.B. zu den benachbarten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen.

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m (gilt nicht für Hecken) entlang der Verkehrsflächen gemessen von der Oberkante Straßenrand zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind als Zäune (z.B. Staketenzäune aus Holz, Stabmetallzäune etc.), Hecken und Mauern zulässig. Die Festsetzungen zu straßenseitigen Einfriedungen sichern eine harmonische Weiterführung des Raumbildes der umgebenden Wohnsiedlungen sowie einen attraktiven Übergang zwischen öffentlichen und privaten Räumen. Zudem sollen Sichtbezüge und kommunikative Austauschmöglichkeiten zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen gefördert werden.

Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen bzw. müssen einen Bodenabstand von min. 10 cm aufweisen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) im Bodenbereich zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Sicherung eines harmonischen Übergangs zwischen den Verkehrsflächen, den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und den privaten Grundstücken sowie der Höhenbegrenzung auf ein verträgliches Maß.

Schutz bei Starkregen und Sturzfluten

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.

3.5. Gebietserschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch eine neue, zentral innerhalb des Wohngebietes gelegene Stichstraße. Diese Straße bindet an den Triebweg an und verläuft in Ost-West-Richtung.

Die Planstraße hat eine Breite von durchgehend 5,50 m und mündet in einen Wendepunkt mit einem äußeren Wendekreisradius von 10,50 m. Allgemein ist es das Ziel, die Gestaltung des Straßenraums so vorzunehmen, dass eine barrierefreie Gestaltung sowie Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs (Spielstraße) möglich ist.

Eine gute Anbindung der angrenzenden Landschaftsräume erfolgt durch eine Fortführung der Stichstraße in Form eines Fußweges, der unmittelbar in einen bestehenden Feldweg mündet.

Der nördliche wassergebundene Feldweg FI-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.

Die Anbindung des Gebietes an das gemeindliche Straßennetz wird durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen und Fuß- und Gehwegflächen somit gewährleistet.

3.6. Stellplätze

Festsetzungen zu der Anzahl der notwendigen Stellplätze sind erforderlich, da die Gemeinde Neustadt a.Main keine eigenständige Stellplatzsatzung besitzt und die Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) Vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910) BayRS 2132-1-4-B nicht exakt den Erfahrungswerten und damit dem tatsächlichen Bedarf in der Gemeinde entsprechen. Die Festsetzungen sichern eine geordnete Organisation des ruhenden Verkehrs entsprechend des Stellplatzbedarfs der ländlich geprägten Gemeinde.

3.7. Ver- und Entsorgung

Abfallbeseitigung

Die Straßenbreite und die Kurvenradien sind ausreichend für ein Abfallsammelfahrzeug dimensioniert. Somit ist die Abfallbeseitigung entlang der internen Haupterschließung gewährleistet. Die Abfallentsorgung ist über das Landratsamt Main-Spessart geregelt.

Technische Erschließung

Die Gemeinde Neustadt a.Main besitzt eine eigene öffentliche Trinkwasserversorgung. Die kommunale Abwasserbeseitigung erfolgt in Neustadt a.Main über eine Tropfkörperanlage mit einer Ausbaugröße von 2.500 bei 1.500 angeschlossenen Einwohnern (im Jahr 2019).

Ein Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sind im Triebweg vorhanden.

Aufgrund des zu erwartenden Strom-Leistungsbedarfs ist eine Transformatorenstation zu errichten. Je nach Stationstyp wird ein Grundstück mit einer Größe von ca. 30 m² benötigt. Dafür wird im Bebauungsplan eine Fläche an der östlichen Geltungsbereichsgrenze an der Zufahrt vorgesehen und durch das Planzeichen „Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität (Transformatorenstation)“ gesichert.

Wasserwirtschaftliche Erschließung

Es wird ein Trennsystem zur Entwässerung des Baugebietes eingerichtet.

Entlang der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze wird ein Grünstreifen zur Außengebietsentwässerung festgesetzt. Des weiteren wird in die nördliche Grünfläche ein Regenrückhalteteich integriert. Das Regenrückhaltebecken ist durch Festsetzung gesichert (Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB), Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)). Trotz der im Umfeld vorhandenen Mischwasserkanalisation kann damit ein nachhaltiger Umgang mit der Ressource Wasser gesichert werden.

Schmutz- sowie verschmutztes Oberflächenwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Regenwasser/Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten bzw. in Zisternen zu sammeln und über Überläufe in das Regenrückhaltebecken abzuleiten. Das Regenwasser/Niederschlagswasser wird nach dem Regenrückhalteteich gedrosselt in die vorhandenen Verrohrungen eingeleitet. Die Verrohrungen entwässern wiederum in den gemeindlichen Vorfluter „Neuhöllbrunnbach“ (Gewässer 3. Ordnung). Dieses Gewässer mündet wiederum nach rd. 600 Meter in den Main. Im Ortskern ist der „Neuhöllbrunnbach“ vollständig befestigt und zum Teil verrohrt.

Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Neustadt a.Main (Entwässerungssatzung - EWS) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Bei allen Grundstücksentwässerungsleitungen an das Trennsystem wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen. Am Ende der Grundstücksentwässerungsleitung ist ein Kontrollschacht auf Privatgrund vorzusehen.

Die Vorgaben der Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter) insbesondere DWA A 102 Teil 2, A 117 sind bei der Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zu Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zu beachten.

Anschluss an das Kanalnetz

Die Höheneinstellung der Gebäude ist der Tiefenlage der Kanäle anzupassen. Im Entwässerungsplan des Baugesuchs ist dies nachzuweisen.

Es ist eine Prüfung erforderlich, ob die zu errichtenden Gebäude mit natürlichem Gefälle an das Schmutzwasser-Kanalnetz angeschlossen werden können. Ist dies aufgrund der geplanten Höheneinstellung der Gebäude und der Topografie nicht möglich, ist zwingend eine Abwasserhebeanlage zur Ableitung des Abwassers im Unter- bzw. Kellergeschoss einzubauen. Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gem. DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer selbst gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz zu sichern.

Schutz vor Schichten- und Hangwasser

Bauwerke und Bauwerksöffnungen, insbesondere in hangseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden. Eventuell ist zum Schutz eine wasserdichte Stahlbetonwanne zu erstellen.

Grund-, Quell-, Drainage-, Hang-, und / oder Sickerwasser

Das Einleiten von evtl. anfallendem Grund-, Quell-, Drainage-, Hang- und / oder Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über den Regenwasserkanal in das **Regenrückhaltebecken** abzuleiten.

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine geordnete Ver- und Entsorgung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und den anerkannten Regeln der Technik unter Berücksichtigung des Schutzes der zukünftigen Bauwerke.

3.8. Schallimmissionsschutz

Immissionen durch benachbarte Nutzungen bestehen nicht. Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke sind aufgrund der festgesetzten Grünflächen einhergehend mit den festgesetzten Baufenstern, die einen ausreichenden Abstand zu den Gebietsrändern aufweisen, ebenfalls von untergeordneter Bedeutung. Im Übrigen sind diese zu dulden.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes ist bei der Aufstellung von Luft-Wärmepumpen das Faltblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen, Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) mit Hinweisen für die Planung, den Kauf, die Installation und den Betrieb von Luft-Wärmepumpen zu beachten (derzeitiger Stand Januar 2018).

3.9. Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzung im Geltungsbereich	Flächen in m ²	Anteil %
Fläche Allgemeines Wohngebiet	14.042 m ²	66,55 %
Grünfläche	5.029 m ²	23,8 %
davon Flächen für die Regenrückhaltung	833 m ²	
Verkehrsfläche	1.915 m ²	9,1 %
Fußwege	84 m ²	0,4 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche	35 m ²	0,15 %
Gesamtfläche	21.105 m²	100 %

Externe Ausgleichsfläche des ursprünglichen Bebauungsplans „Mühlwiesen“, Fl.Nr.: 552	ca. 7.500 m ²	
--	--------------------------	--

B. Grünordnung

1. Naturräumliche Lage

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D55 „Odenwald, Spessart und Südrhön“ und dort im Naturraum Nr. 141 „Sandsteinspessart“: Dieser wird nochmals in weitere Untereinheiten untergliedert. Hier zählt der Geltungsbereich zur naturräumlichen Untereinheit Nr. 141-D „Talhänge des Mains und seiner Zuflüsse“.

2. Bestandssituation

Der Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Mühlwiesen“ bindet sich im Südwesten der Ortslage von Neustadt a. Main und südwestlich der „Oberen Mühle auf der Südseite des Tales des Neuhöllbrunnbachs, das hier annähernd in West-Ost-Richtung zum Main verläuft. Von Nordwesten mündet der sog. Silberlochbach nördlich des Geltungsbereichs in den Neuhöllbrunnbach.

Der Geltungsbereich und seine Umgebung sind durch Obstwiesen mit Hochstammobstbäumen, unterschiedlich intensiv genutzte Wiesen und Weiden, Gärten und Gehölzgruppen gekennzeichnet (siehe Bestandsaufnahme in Karte Anlage 1 zur saP).

Im Zuge der Bestandsaufnahme erfolgte eine Kontrolle der vorhandenen Bäume auf Höhlen und andere Habitatstrukturen wie Rindenplatten oder –spalten, die als potenzielle Lebensräume für höhlenbrütende Vogelarten (Star, Wendehals, Grünspecht) oder gehölzbewohnende Fledermäuse dienen können.

Vor allem im nördlichen Teil des Geltungsbereichs stehen einzelne sehr alte Apfelbäume mit einem Stammdurchmesser von bis zu 60 cm, vielen Höhlen, teils ausgebrochenen Kronen etc. die ein großes Potenzial für Höhlenbrüter und Fledermäuse haben. Auch wenn ein nicht unerheblicher Teil der Bäume auf der Weide im Norden nicht mehr vital ist, so haben sie dennoch hohe Bedeutung als Lebensraumstrukturen. Auch die mächtigen Salweiden um die Gartengrundstücke auf Fl.Nr. 565 und 562 (dort auch ein markanter Nussbaum) weisen entsprechende Strukturen auf.

Die Obstbäume im Südosten sind jünger, auch hier dominieren Apfelbäume, die Stammdurchmesser von 20 – 25 cm aufweisen, einzelne jüngere Hochstammobstbäume wurden nachgepflanzt.

Im Südwesten (v.a. auf der Weide auf Fl.Nr. 560 und 561) sind die Obstbäume nochmals deutlich jünger.

Entlang des Weges auf Fl.Nr. 568 befindet sich auf der Südseite eine markante Kieferreihe mit 6 unterschiedlich alten Kiefern.

Die Weideflächen im Norden auf Fl.Nr. 572 – 576 werden intensiv beweidet und sind eher artenarm (Einstufung als G11 nach der Bayerischen Kompensationsverordnung). Auch die Weide auf Fl.Nr. 560 und 561 weist größere gestörte Bereiche auf. Hier kommt sehr vereinzelt und randlich der Große Wiesenknopf (Eiablage- und Raupenfutterpflanze des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings) in einzelnen nichtblühenden Exemplaren vor.

Die übrigen Wiesen im Geltungsbereich sind mäßig extensiv genutzt, aber vergleichsweise artenarm (G211). Typisch sind Wiesen-Labkraut, Scharfer Hahnenfuß, Gewöhnliche Schafgarbe, Spitz-Wegerich, Wiesen-Flockenblume, Wiesenklees, Wiesen-Bärenklau oder Rundblättrige Glockenblume. Häufig sind an Brachstellen Herden von Brombeeren eingestreut.

Im westlichen Garten (Fl.Nr. 562) ist die gärtnerische Nutzung wohl schon aufgegeben, die vorhandenen Pflanzenarten (Weißdorn, Scheinzypresse, Nussbaum, Salweide und die Anordnung weisen noch auf die frühere Nutzung hin. Der östliche Garten auf Fl.Nr. 565 ist durch Zierbeete, Obststräucher, Ziergehölzpflanzungen mit Spierstrauch, Pfeifenstrauch und Kolkwitzie sowie Gruppen mit Lärche, Ginkgo, Vogel-Kirsche, Sal-Weide etc. gekennzeichnet. Hier befindet sich auch ein Hühnerstall.

Das bereits bebaute Grundstück Fl.Nr. 570 wird ebenfalls gärtnerisch genutzt.

Vorkommen streng geschützter Arten

(siehe auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Anlage 1 zum Bebauungsplan)

Aufgrund des hohen Anteils an Bäumen mit Habitatstrukturen ist im Geltungsbereich und den weit darüber hinaus reichenden südlich und westlich anschließenden Streuobstwiesen und Waldrändern ein Vorkommen von Höhlenbrütern und gehölbewohnenden Fledermäusen der Kulturlandschaft zu erwarten.

Weiterhin sind nördlich des Geltungsbereichs aus den Wiesen im Talgrund des Neuhöllbrunnbachs ausgedehnte Vorkommen des Großen Wiesenknopfes bekannt. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden trotz gezielter Nachsuche nur im Westen am Rand der Weide auf Fl.Nr. 561 zwei nichtblühende kleine Pflanzen des Großen Wiesenknopfs im Herbst 2020 festgestellt, die wohl wegen der Beweidung ebenso wie weitere Pflanzen auf Fl.Nr. 560 außerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Blüte gekommen sind.

~~Deshalb wird derzeit davon ausgegangen, dass innerhalb des Geltungsbereichs keine Fortpflanzungsstätten durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Mühlwiesen“ betroffen sind.~~

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Anlage 1 werden die festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen sowie die notwendigen CEF-Maßnahmen (siehe Festsetzungen Punkt A 7) detailliert erläutert.

3. Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete liegen nicht in der Umgebung des Geltungsbereichs.

Die Gemeinde Neustadt a.Main liegt im Naturpark Spessart. Ca. 250 m südlich und 180 m westlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Spessart (LSG-00561.01 (LSG-BAY 2)).

Im Geltungsbereich liegen drei im Jahr 2013 als Biotop erfasste Teilbereiche, nämlich B 6023-1159 mit den Teilflächen 001, 002 und 006: Streuobstbestände südlich von Neustadt a. Main

4. Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist durch die Lage am südwestlichen Ortsrand von Neustadt a.Main gekennzeichnet und schließt direkt an die vorhandene Bebauung "Am Michaelsberg/Triebweg" an.

Der Hang ist nach Nordnordost exponiert und durch ein Mosaik von Gärten, Streuobstwiesen und Wiesen gekennzeichnet, die den Ortsrand und den Übergang in die freie Landschaft bilden.

Aufgrund dieser vorhandenen Strukturen im nach Süden und Südwesten angrenzenden Landschaftsraum kann der Ortsrand innerhalb der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans auch durch die Festsetzung zur Neupflanzung bzw. zum Erhalt von Einzelbäumen in den Privatgärten ausgebildet und somit die Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild erreicht werden.

5. Begrünung

5.1 Durchgrünung des Baugebietes, Gestaltung der Gärten

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden Festsetzungen zur Neupflanzung von Laubbaum- oder Obstbaumhochstämmen auf den Baugrundstücken ohne Standortbedingung getroffen (A 5.1). Hier ist je 1 Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzenvorschlagsliste A zu pflanzen.

Pflanzenvorschlagsliste A

Mindestqualität Laubbäume (groß- und mittelkronig) als Hochstamm, 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, Obstbäume als Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang (siehe Festsetzung A 5.5)

Feld-Ahorn	Acer campestre
(Säulen-)Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn ‚Paul’s Scarlett‘	Crataegus laevigata
Ulme	Ulmus `Lobel`
Walnuss	Juglans regia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis

Mehlbeere

Sorbus aria

sowie Obstbaum-Hochstämme von Apfel, Birne oder Kirsche in regionaltypischen Sorten.

Statt einer Neupflanzung wird auch der Erhalt eines vorhandenen Obstbaums auf dem Baugrundstück angerechnet.

Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen (Festsetzung A 5.8), Steingärten (insektenfeindlichen Schottergärten) sind unzulässig (Festsetzung A 5.9).

Für den Übergang in die freie Landschaft und zur Sicherung der Durchlässigkeit der Gärten für Kleintiere sind die Zäune nach außen zur freien Landschaft sockellos bzw. mit einem Mindestabstand zum Boden von 10 cm ausführen (Festsetzung B 9.2).

5.2 Straßenbegleitende Baumreihen

Weiterhin sind zum Aufbau von Baumreihen entlang der Erschließungsstraße straßenbegleitend auf den Privatgrundstücken Laubbaumhochstämme gemäß Pflanzenvorschlagsliste B mit Standortbindung) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Pflanzenvorschlagsliste B

Mindestqualität Laubbäume (groß- und mittelkronig) als Hochstamm, 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang (siehe Festsetzung A 5.5)

Feld-Ahorn	Acer campestre
(Säulen-)Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn ‚Paul’s Scarlett‘	Crataegus laevigata
Ulme	Ulmus `Lobel`

Die Baum- und Pflanzgruben für die straßenbegleitenden Gehölzpflanzungen sind gemäß FLL Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12,00 m³ herzustellen. Mindestens 6,00 m² sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z. B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen (Festsetzung A 5.7).

5.3 Weitere Pflanzmaßnahmen

Auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen Fläche auf Fl.Nr. 573 werden 5 Obstbaum-Hochstämme (einschl. Wildobstarten) gemäß Pflanzenvorschlagsliste C als artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme gepflanzt.

Pflanzenvorschlagsliste C

Mindestqualität: Obstbäume als Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang (siehe Festsetzung A 5.5)

Walnuss	Juglans regia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis

sowie Obstbaum-Hochstämme von Apfel, Birne oder Kirsche in regionaltypischen Sorten

Die als Baufläche – insbesondere für die Anlage des Rückhaltebeckens - genutzten Teile der Grünfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 573 sind als Extensivwiese mit Regiosaatgut (Herkunftsgebiet UG 21) herzustellen. Die übrige Wiese bleibt erhalten. **Frühmahd bis 15.06. und anschließender Bewirtschaftungsruhe bis 31.08. (Bewirtschaftungsvorgaben H26 des VNP).** Das Mähgut ist zu entfernen. Auf Dünung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Die vorhandenen Obstbäume auf dieser Fläche sind zu erhalten und auf Dauer zu pflegen. Falls diese Bäume durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten, so sind diese gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgängige Bäume sind in der unmittelbaren Umgebung nachzupflanzen. Das stehende Totholz soll – soweit möglich – erhalten werden.

Auch die Fl.Nr. 552 der Gemarkung Neustadt a.Main ist 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 vorgesehen. (Festsetzung A6.2). Diese Fläche entspricht der Ausgleichsfläche des ursprünglichen Bebauungsplans „Mühlwiesen“ mit der Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese. Die vorhandenen Gehölze auf Fl.Nr. 552 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.

5.4 Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres in der erstmöglichen Pflanzperiode (Herbst) nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen (Festsetzung A 5.3)

Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang gleichwertig zu ersetzen (Festsetzung A 5.4)

5.5 Dokumentation der Begrünungs- und Pflegemaßnahmen

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

C. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Neustadt a. Main hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Mühlwiesen“ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Die Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB wurde am 24.06.2021 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 3 BauGB am __.__.20__ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Öffentlichkeit wurde gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich in der Zeit von __.__.20__ bis __.__.20__ über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen vorgebracht.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2021 mit Begründung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit der Mail vom 22.09.2021 gem. § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit von 22.09.2021 bis 25.10.2021 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2021 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 13.08.2021 bis 17.09.2021 öffentlich ausgelegt.
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Neustadt a. Main hat am 02.12.2021 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt.
Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen war eine Anpassung der Planung veranlasst. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.2021 mit Begründung wurde in der öffentlichen Sitzung am 02.12.2021 beschlossen.
Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.2021 mit Begründung wurden die berührten Behörden mit Schreiben vom __.__.20__ in der Zeit von __.__.20__ bis __.__.20__ erneut beteiligt. Die Einholung der Stellungnahmen wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf die von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden beschränkt.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.2021 wurde mit Begründung in der Zeit von __.__.20__ bis __.__.20__ öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Neustadt a. Main hat am __.__.20__ in der öffentlichen Sitzung die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Mühlwiesen" mit Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.20__ als Satzung beschlossen.
7. Das Landratsamt Main-Spessart hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom __.__.20__ AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.20__ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird in der Gemeinde Neustadt a. Main zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

D. Anlagen

1. Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Mühlwiesen“ der Gemeinde Neustadt a. Main, Lkrs. Main-Spessart; Planungsbüro Glanz, Leutershausen, Mai 2021, **Geänderter Entwurf 02.12.2021**
2. Baugrundgutachten für das Wohnbaugebiet Mühlwiesen in Neustadt am Main; Projekt: 20.0205 Geotechnik Badel GmbH, Gochsheim, 23. September 2020