



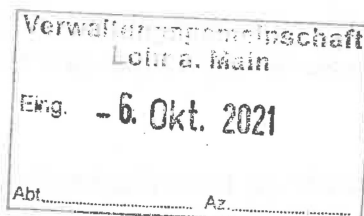
ALE Unterfranken • Postfach 55 40 • 97005 Würzburg

Verwaltungsgemeinschaft Lohr a. Main

Herrn Kraus

Schlossplatz 2

97816 Lohr a. Main



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 22.09.2021

Bitte bei Antwort angeben
LD-A/B1 - A 4612

Name
Wolfgang Löhlein

Telefon
0931 4101-623

Würzburg, 28.09.2021

Dorferneuerung Neustadt am Main 2

Gemeinde Neustadt a. Main, Landkreis Main-Spessart

Vollzug des Baugesetzbuchs, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange;

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans für das Gebiet Mühlwiesen in der Gemeinde Neustadt am Main, Gemeindeteil Neustadt am Main, i.d.F. vom 24.06.2021, Landkreis Main Spessart

Planfertiger: Planungsbüro Köhl, Würzburg

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. a. Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung bestehen keine flurberechtigungsrechtlichen Bedenken.

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, so dass flurberechtigungsrechtliche Belange der Fortschreibung der Bauleitplanung nicht entgegenstehen.

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.

Die Gemeinde Neustadt a. Main sollte sich darüber bewusst sein, dass mit der jetzt geplanten Baugebietsausweisung das zukünftige Leerstandsrisiko im Altort mittel- bis langfristig erheblich verstärkt wird. Bei Umsetzung des Baugebietes wird es großer 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.

Insofern erhebt das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken Bedenken gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplans. Die Gemeinde Neustadt a. Main sollte bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung verstärkt auf die Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale Augenmerk legen.

Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz vorgesehen.

Die Gemeinde Neustadt am Main erhält eine Kopie dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Manfred Stadler
Baudirektor



**Bayerischer
Bauernverband**

**Hauptgeschäftsstelle
Unterfranken**

Bayerischer Bauernverband · Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
Werner-von-Siemens-Straße 55 a · 97076 Würzburg

Verwaltungsgemeinschaft
Lohr am Main
Bauamt
Schlossplatz 2
97816 Lohr am Main

Ansprechpartner: Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
Telefon: 0931 2795-621
Telefax: 0931 2795-660
E-Mail: Volker.Pfeifer@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 25.10.2021

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
605 069 Pf-bo

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

**Stellungnahme zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur
1. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan "Mühlwiesen" in Neustadt am Main**

Sehr geehrter Herr Kraus,

wir erlauben uns, darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet drei landwirtschaftliche Betriebe ihre Grünlandflächen bewirtschaften. Auf diesen Flächen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Festmistdüngung, Heuwerbung sowie Silagebereitung.

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.

Im Übrigen befindet sich im Plangebiet ein sehr alter Obstbaumbestand, der schützenswert ist. Dieser sollte erhalten werden! Ansonsten wird der Bauleitplanung zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Wilhelm Böhmer
Direktor

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Werner-von-Siemens-Straße 55 a · 97076 Würzburg · Telefon 0931 2795-600 · Telefax 0931 2795-660
Unterfranken@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer:
143/241/01099

VR-Bank Würzburg · Konto 6 090 460 · BLZ 790 900 00 · IBAN: DE54 7909 0000 0006 0904 60 · BIC: GENO DE
F1 WU1

Bund Naturschutz Main-Spessart, Südring 2, 97828 Marktheidenfeld

Verwaltungsgemeinschaft Lohr a. Main
Schlossplatz 2
97816 Lohr

Per Mail: stephan.kraus@vgem-lohr.bayern.de

Kreisgruppe
Main-Spessart
Vorsitzender:
Erwin Scheiner
Südring 2
97828 Marktheidenfeld
Tel.: 09391-8892
Fax: 09391-9198298
Email: bn-msp@t-online.de

www.main-spessart.bund-naturschutz.de

Marktheidenfeld, 30. September 2021 **8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur 1. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan "Mühlwiesen" in Neustadt a. Main**

Wir sind ausgezeichnet mit dem Qualitätssiegel Umweltbildung.Bayern

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND Naturschutz (BN) bedankt sich für die Beteiligung in o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung:

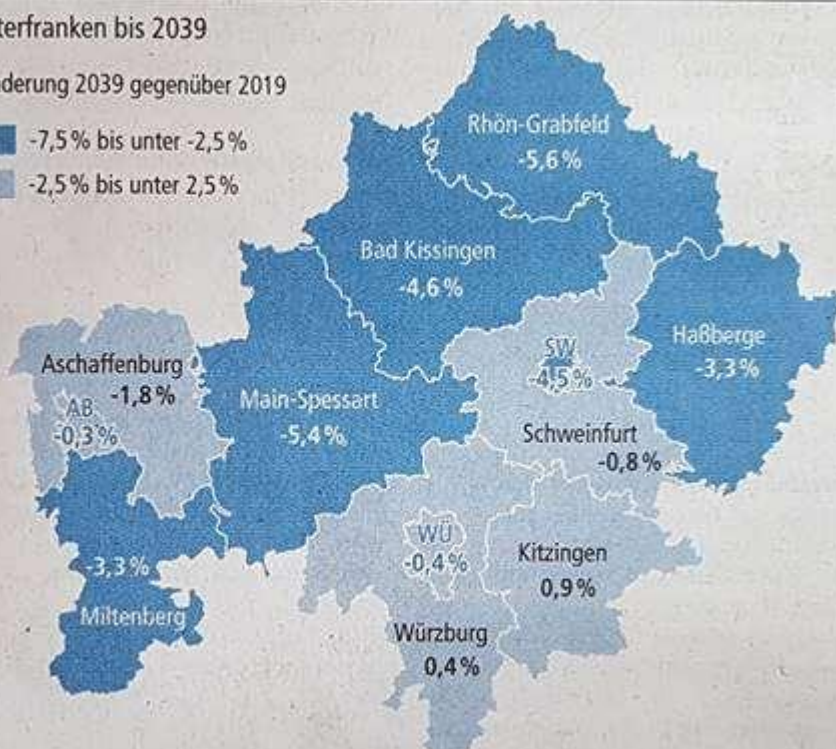
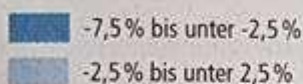
Es fällt uns schwer bei einer schrumpfenden Bevölkerung die weitere Auswei-



Prognose zur Entwicklung des Bevölkerungsstandes

in Unterfranken bis 2039

Veränderung 2039 gegenüber 2019



QUELLE: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK / MP-GRAFIK: MARINA BURGER

Unser Umweltbildungsprojekt 2020/21
Artenvielfalt (er)leben



Bankverbindung:
Sparkasse
Mainfranken-Würzburg
IBAN
DE 78 7905 0000 0240 4428 22
BIC
BYLADEM1SWU

sung 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. Der Eingriffsbereich ist landwirtschaftlich (Grünlandbewirtschaftung) kleinstrukturiert und bietet in der Gesamtheit gute Habitatbedingungen für Reptilienarten wie Zauneidechse und Schlingnatter. Dies belegt auch ein Zauneidechsenachweis 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 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 23.9.21 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 durchzuführen oder es ist ein Worst-Case-Szenario anzunehmen. Bei den Pflanzgeboten ist dringend zu beachten, dass

hierdurch keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings beeinträchtigt werden.



Abbildung 1: Höhlenreicher Apfelbaum Flurstück 576/0



Abbildung 2: Großer Wiesenknopf auf dem Flurstück 561 am 23.9.21

- 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 Hafenlohrtal nachgewiesen ist. Gezielte Untersuchungen sind durchzuführen oder es ist ein Worst-Case-Szenario anzunehmen.
- Zudem fehlen Aussagen zu Vorkommen der Haselmaus.

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.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Erwin Scheiner
Vorsitzender

Bayernwerk Netz GmbH, Industriestraße 6 97727 Fuchsstadt

Verwaltungsgemeinschaft Lohr a. Main
Herr Stephan Kraus bzw. Vertretung
Schlossplatz 2
97816 Lohr a. Main

Gemeinde Neustadt a.Main

8.Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur 1. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 Bau GB

Ihre Mail vom 22. September 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Versorgungsanlagen entnehmen können.

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

Sollten Sie detailliertere 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/planauskunftportal.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**, unbedingt erforderlich.

Hier erhalten Sie Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen.

Bayernwerk Netz GmbH
Industriestraße 6
97727 Fuchsstadt
www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner
Thomas Lang
Kundencenter Fuchsstadt

T 09391-903 165
F 09391-903 192

Fuchsstadt@bayernwerk.de
Unser Zeichen:
BAGE-DFwNFus- Lg

Datum
23. September 2021

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer
Dr. Joachim Kabs
Robert Pfiügl
Peter Thomas

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 Mindesttiefe der vorhandenen Versorgungsleitungen ergeben, ist eine Anpassung zwingend notwendig. Im Vorfeld der Bauausführung ist die genaue 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 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 Transformatorenstation im Planungsbereich erforderlich wird.

Für eine Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe von ca. 30 m², 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.

Datum
3. Mai 2021

Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die Aufstellung der oben genannten 8. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur 1. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan.

Wir möchten Sie bitten, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Freundliche Grüße

Bayernwerk Netz GmbH

Philipp
Hench

Digital unterschrieben
von Philipp Hench
Datum: 2021.09.28
14:14:35 +02'00'

i. V.

Thomas
Lang

Digital unterschrieben von Thomas
Lang
Datum: 2021.09.23 12:31:35 +02'00'

i. A.

Anlagen:

Sicherheitsmerkblatt



WWA Aschaffenburg - Postfach 11 02 63 - 63718 Aschaffenburg

-Per Email-
Verwaltungsgemeinschaft Lohr a.Main
Schlossplatz 2
97816 Lohr

Ihre Nachricht
22.09.2021

Unser Zeichen
3-4622-MSP166-
29326/2021

Bearbeitung +49 (6021) 5861-300
Christian Drautz

Datum
25.10.2021

8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur 1. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan "Mühlwiesen" in Neustadt a.Main

Anlage(n):
Hinweise zur Bauleitplanung für das Schutzgut Boden - Vorsorgender Bodenschutz -

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 22.09.2021 übersandten Sie uns die Unterlagen zu dem o.g. Vorhaben.

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.

Zu den vorgelegten Planungen nehmen wir wasserwirtschaftlich wie folgt Stellung:



1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

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.

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.

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.

Bei hohen Grundwasserständen bzw. dem Auftreten von Schichtenwasser sind geeignete Bauweisen zu wählen. Sollte eine 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.

2. 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.

len, 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 anfallenden 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 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.

3. 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 m³/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 rechnen (siehe auch Stellungnahme zur Ortseinsicht vom 18.02.2021).

4. 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 RW- Kanal 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>)

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.“

5. Altablagerungen, Bodenschutz

Altlasten

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

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

Mit der beigelegten 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 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.

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.

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.“

Das Landratsamt Main-Spessart (Wasserrecht) erhält eine Kopie dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

BOR Christian Drautz

Hinweise zur Bauleitplanung für das Schutzgut Boden - Vorsorgender Bodenschutz -

Bodenmaterial ist definitionsgemäß Material aus Böden im Sinne des § 2 Abs. 1 BBodSchG und deren Ausgangssubstraten einschließlich Mutterboden, das im Zusammenhang mit Baumaßnahmen oder anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben, abgeschoben oder behandelt wird (§ 2 Nr. 1 BBodSchV).

A) Bodenschutzrechtliche zentrale Anforderungen

- § 1 BBodSchG: Erhalt oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen (Vermeidungsgrundsatz)
- § 7 BBodSchG: Jede Person, die auf Böden einwirkt, hat Vorsorge gegen nachteilige Auswirkungen zu ergreifen.
- § 4 BBodSchG: Die Pflichtigen müssen schädliche Bodenveränderungen (wenn sie trotz Vorsorge eingetreten sind) beseitigen / sanieren.

B) Kernbotschaften für die Bauleitplanung

- 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 1 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“¹ 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.

¹ <https://www.bestellen.bayern.de/> Artikelnummer 93018

Hinweise zur Bauleitplanung für das Schutzgut Boden - Vorsorgender Bodenschutz -

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 Funktionsfüllung, bei besonders empfindlichen Böden oder bei einer Eingriffsfläche > 5000 m²

- 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 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden.

D) Beprobung von Bodenmaterial

- Notwendigkeit und Umfang der erforderlichen Beprobung des Aushubs sind dem Merkblatt Beprobung von Boden und Bauschutt (Bayerisches Landesamt für Umwelt, November 2017) zu entnehmen.

E) Bodenmanagement

- 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.

F) Ausschreibungen und Bauauftragsvergabe

- Vorgaben des Bebauungsplans sowie Erkenntnisse aus Voruntersuchungen, Wiederverwendungs-/Entsorgungskonzepte, umweltrechtliche oder behördliche Anforderungen und Auflagen sind grundsätzlich in die Leistungsbeschreibung aufzunehmen.



Per E-Mail an: bauamt@vgem-lohr.bayern.de

AELF-KA • Ringstraße 51 • 97753 Karlstadt

Verwaltungsgemeinschaft Lohr am Main
Herrn Kraus
Schlossplatz 2
97816 Lohr am Main

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 22.09.2021

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-KA-L2.2-4612-92-3-4

Name
Matthias Ruhland

Telefon
09353/ 7908-2050

Karlstadt, 28.10.2021

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

Sehr geehrter Herr Kraus,

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.

Hinzu kommt: Obwohl bei einem Wohngebiet in der geplanten Größe keine
zusätzlichen Ausgleichsflächen notwendig sind, weisen Sie dennoch im
Vorgriff solche aus.

Aus diesen Gründen können wir der o.g. Maßnahme nicht zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Ruhland

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf keiner Unterschrift.

Anmerkung:

Um eine elektronische Weiterverarbeitung schneller zu ermöglichen, bitten wir Sie, den zukünftigen digitalen Kontakt nur noch an die folgende E-Mail-Adresse zu senden:

poststelle@aelf-ka.bayern.de

Eine zusätzliche Übermittlung an den Sachbearbeiter ist somit nicht mehr nötig!
Wir danken für Ihre Unterstützung.

LANDRATSAMT



LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

Gemeinde Neustadt a.Main
c/o VGem Lohr a.Main
Schloßplatz 2
97816 Lohr a.Main

ÖFFNUNGSZEITEN:

Mo, Di, Do 8.00-12.00 Uhr
13.30-15.30 Uhr
Mi und Fr 8.00-12.00 Uhr

BANKVERBINDUNG:

Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN: DE18 7905 0000 0190 0002 16
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

Raiffeisenbank Main-Spessart eG
IBAN: DE44 7906 9150 0005 7378 00
SWIFT-BIC: GENODEF1GEM

UST-ID: DE132115034

WWW.MAIN-SPESSART.DE

Ihr Zeichen,
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
**51-6100/6102-BP-2021-
1090**

Ihr Ansprechpartner:
Frau Reder

Tel. **09353 / 793 1219**
Fax **09353 / 793 7219**
E-Mail **Tanja.Reder@lramsp.de**

DE-Mail **Poststelle@lramsp.de-mail.de**

Persönliche Termine bitte telefonisch absprechen.

Zimmer- Marktplatz 8
Nummer 97753 Karlstadt
218a 03.11.2021

Vollzug der Baugesetze;

Bauvorhaben: 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Mühlwiesen" der Gemeinde Neustadt a.Main

Bauherr(en): Gemeinde Neustadt a. Main Haines-Leger Architekten Stadtplaner BDA

Bauort: Gemarkung Neustadt a. Main Flurnr. 570

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

Städtebau/Bauleitplanung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht aus städtebaulicher Sicht grundsätzliches Einverständnis.

Da keine Dachform, sondern nur die maximale 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.
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.

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.
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 zulässig.- Begründung führt dann aus, warum).
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 Baugrenzen (wohl nein)? Von der Verpflichtung einen Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten (wohl eher)? Der Satz sollte klarstellender formuliert werden.
9. In A.1.4 ist auf die Öffentliche Parkfläche ebenfalls Bezug zu nehmen.
10. In A.11.1 ist die Bezeichnung für „gedeckte Farben“ nicht hinreichend bestimmt und muss entfallen oder eindeutig definiert werden.
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.

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 Möglichkeiten einzuschränken. M.E. sollte daher auf Doppelhäuser verzichtet werden oder die Standorte näher definiert werden.

Die Festschreibung der Abstandsflächen auf eine bestimmte Fassung der BayBO erschwert eine Anpassung auf künftige gesetzliche Regelungen.

Immissionsschutz:

Durch die Neufassung ergeben sich hinsichtlich immissionsschutzrelevanter Belange keine Änderungen.

Mit der Planung besteht somit Einverständnis.

Wasserrecht/Bodenschutz:

zu der geplanten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Mühlwiesen“ in Neustadt a. Main wird aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Wasserrecht

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. 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.

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. 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.

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.

Bodenschutzrecht:

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Main-Spessart unverzüglich hierüber zu informieren.

Naturschutz:

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 neu geordnet werden. Insgesamt beträgt das Vorhaben eine Fläche von 2,15 ha.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme wurde auf Grundlage folgender Planunterlagen erstellt:

- Öffentliche Bekanntmachung vom 02.08.2021
- Begründung 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Mühlwiesen“ Entwurf vom 24.06.2021
- Anlage 1 zur Begründung – Höhenlinien vom 24.06.2021
- Baugrundgutachten für das Wohnbaugebiete Mühlwiesen in Neustadt am Main vom 23.09.2020
- Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Mühlwiesen“ der Gemeinde Neustadt a. Main von Juli 2021
- Bestandsplan – Biotop- und Nutzungstypen von Mai 2021
- Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Mühlwiesen vom 24.06.2021
- Stellungnahme vom Bund Naturschutz Kreisgruppe Main-Spessart vom 30.09.2021

Die Fachkraft für Naturschutz nimmt zu den genannten Vorhaben wie folgt Stellung:

Ausgangslage:

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 „Streubestände (ohne erfassungswürdigen Unterwuchs)“ biotopkartierte Areale.

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.

Artenschutz:

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.

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling:

Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) ist i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG streng geschützte Art. Das Vorkommen dieser Art in ist in direkter Umgebung des Geltungsbereichs bekannt.

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 Verbestände nach § 44 Abs. 5 BNatSchG kommt. Aus diesem Grund sind aus naturschutzfachlicher Sicht im Bereich der Großen Wiesenknopf Pflanzen innerhalb des Geltungsbereichs zweijährige Vergrämuungsmaßnahmen 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 Vergrämnungsmaßnahme (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 – 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.

Großer Feuerfalter:

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 (*Lycaena dispar*). Sollten sich Individuen dieser Pflanzen innerhalb des Geltungsbereichs befinden, sind diese nach Überwinterung der Raupen und Entwicklung zu Images bis Baubeginn kurz zu halten.

Fledermäuse, Höhlenbrüter, Bilche:

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.

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 andern 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 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.

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.

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.

Reptilien:

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 Gebüschreihen als Lebensraum für Reptilien 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.

Landschaftsbild und Abgrenzung der Baugrundstücke:

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.

Sonstiges:

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.

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).

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) sowie Entwicklungs- bzw. Erziehungsschnitte (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 Wiesenknopf-Ameisenbläulings ist die 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 Vergrämungsmaßnahmen 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 verlorengehenden 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 – Zauneidechse – Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen“ (LfU Juli 2020) umzusetzen.
- Alle Ausgleichsmaßnahmen sind rechtlich und dinglich zu sichern.

Hinweise:

- Um größtmögliche Rechtssicherheit zu schaffen, sollte im Bereich der öffentlichen Grünfläche autochthones Saatgut des Großen Wiesenknopfes ausgebracht werden. Diese sollten vor Beginn der Vergrämungsmaßnahmen eine Funktion als Lebensstätte für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling bieten.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten die Baugrundstücke optisch begrenzt werden. Dazu würde sich eine Baumheckenpflanzung eignen.
- Seitens der Gemeinde sollte regelmäßig geprüft werden, dass es zu keiner Ausweitung der Baugrundstücke über den Geltungsbereich hinaus kommt.
- Eine Lebendbaumverpflanzung ist anstatt dem Anbinden des Stammabschnitts ebenfalls zulässig.

Kreisbrandrat:

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes folgende Forderungen für notwendig erachtet:

1. Feuerwehreinsatz allgemein:

Die Freiwillige Feuerwehr Neustadt verfügt über ein Löschgruppenfahrzeug LF 8/6.

Es stehen in der erforderlichen Hilfsfrist ausreichende Einsatzmittel und Kräfte zur Verfügung.

2. Löschwasserversorgung:

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere jedoch die Arbeitsblätter:

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

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 Wendepunkt anzulegen. Gegebenenfalls sind am Wendepunkt 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.

Mit freundlichen Grüßen

Wittmann

LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

ÖFFNUNGSZEITEN:

Mo, Di, Do 8.00-12.00 Uhr
13.30-15.30 Uhr
Mi und Fr 8.00-12.00 Uhr

BANKVERBINDUNG:

Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN: DE18 7905 0000 0190 0002 16
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

Raiffeisenbank Main-Spessart eG
IBAN: DE44 7906 9150 0005 7378 00
SWIFT-BIC: GENODEF1GEM

UST-ID: DE132115034

Gemeinde Neustadt a. Main
Spessartstraße 5
97845 Neustadt a. Main

WWW.MAIN-SPESSART.DE

Ihr Zeichen,
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
**51-6100/6102-BP-2021-
1090**

Ihr Ansprechpartner:
Frau Reder

Tel. **09353 / 793 1219**
Fax **09353 / 793 7219**
E-Mail **Tanja.Reder@lramsp.de**

DE-Mail **Poststelle@Lramsp.de-mail.de**

Persönliche Termine bitte telefonisch absprechen.

Zimmer- Marktplatz 8
Nummer 97753 Karlstadt
218a 29.10.2021

Vollzug der Baugesetze;

Bauvorhaben: 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Mühlwiesen" der Gemeinde Neustadt a. Main

Bauherr(en): Gemeinde Neustadt a. Main Haines-Leger Architekten Stadtplaner BDA
Bauort: Gemarkung Neustadt a. Main Flurnr. 570

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Landratsamt nimmt zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

Städtebau/Bauleitplanung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht aus städtebaulicher Sicht grundsätzliches Einverständnis.

Da keine Dachform, sondern nur die maximale 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-Stichweg Fl.-Nr. 750. Der Weg erschließt mindestens die nördlich von ihm liegenden Wiesengrundstücke und ist daher keine Grünfläche. Dies ist zu korrigieren.
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.

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.
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 zulässig.- Begründung führt dann aus, warum).
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 Baugrenzen (wohl nein)? Von der Verpflichtung einen Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten (wohl eher)? Der Satz sollte klarstellender formuliert werden.
9. In A.1.4 ist auf die Öffentliche Parkfläche ebenfalls Bezug zu nehmen.
10. In A.11.1 ist die Bezeichnung für „gedeckte Farben“ nicht hinreichend bestimmt und muss entfallen oder eindeutig definiert werden.
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.

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 Möglichkeiten einzuschränken. M.E. sollte daher auf Doppelhäuser verzichtet werden oder die Standorte näher definiert werden.

Die Festschreibung der Abstandsflächen auf eine bestimmte Fassung der BayBO erschwert eine Anpassung auf künftige gesetzliche Regelungen.

Immissionsschutz:

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

Wasserrecht/Bodenschutz:

zu der geplanten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Mühlwiesen“ in Neustadt a. Main wird aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Wasserrecht

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. 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.

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. 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.

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.

Bodenschutzrecht:

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Main-Spessart unverzüglich hierüber zu informieren.

Naturschutz:

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.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme wurde auf Grundlage folgender Planunterlagen erstellt:

- Öffentliche Bekanntmachung vom 02.08.2021
- Begründung 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Mühlwiesen“ Entwurf vom 24.06.2021
- Anlage 1 zur Begründung – Höhenlinien vom 24.06.2021

- Baugrundgutachten für das Wohnbaugebiete Mühlwiesen in Neustadt am Main vom 23.09.2020
- Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Mühlwiesen“ der Gemeinde Neustadt a. Main von Juli 2021
- Bestandsplan – Biotop- und Nutzungstypen von Mai 2021
- Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Mühlwiesen vom 24.06.2021
- Stellungnahme vom Bund Naturschutz Kreisgruppe Main-Spessart vom 30.09.2021

Die Fachkraft für Naturschutz nimmt zu den genannten Vorhaben wie folgt Stellung:

Ausgangslage:

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.

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.

Artenschutz:

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.

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling:

Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) ist i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG streng geschützte Art. Das Vorkommen dieser Art in ist in direkter Umgebung des Geltungsbereichs bekannt.

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 Vergrämuungsmaßnahmen 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 Bau-tätigkeiten und Flächenbeeinträchtigungen für die Dauer der Vergrämuungsmaßnahme (Spät-sommer 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 – 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.

Großer Feuerfalter:

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 (*Lycaena dispar*). Sollten sich Individuen dieser Pflanzen innerhalb des Geltungsbereichs befinden, sind diese nach Überwinterung der Raupen und Entwicklung zu Images bis Baubeginn kurz zu halten.

Fledermäuse, Höhlenbrüter, Bilche:

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.

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 andern 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 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.

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.

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.

Reptilien:

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 Gebüschreihen als Lebensraum für Reptilien 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.

Landschaftsbild und Abgrenzung der Baugrundstücke:

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.

Sonstiges:

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.

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).

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) sowie Entwicklungs- bzw. Erziehungsschnitte (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 Vergrämuungsmaßnahmen 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 Wiesenknopf-Ameisenbläulings ist die 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 verlorengehenden 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 – Zauneidechse – Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen“ (LfU Juli 2020) umzusetzen.
- Alle Ausgleichsmaßnahmen sind rechtlich und dinglich zu sichern.

Hinweise:

- Um größtmögliche Rechtssicherheit zu schaffen, sollte im Bereich der öffentlichen Grünfläche autochthones Saatgut des Großen Wiesenknopfes ausgebracht werden. Diese sollten vor Beginn der Vergrämuungsmaßnahmen eine Funktion als Lebensstätte für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling bieten.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten die Baugrundstücke optisch begrenzt werden. Dazu würde sich eine Baumheckenpflanzung eignen.
- Seitens der Gemeinde sollte regelmäßig geprüft werden, dass es zu keiner Ausweitung der Baugrundstücke über den Geltungsbereich hinaus kommt.
- Eine Lebendbaumverpflanzung ist anstatt dem Anbinden des Stammabschnitts ebenfalls zulässig.

Kreisbrandrat:

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes folgende Forderungen für notwendig erachtet:

1. Feuerwehreinsatz allgemein:

Die Freiwillige Feuerwehr Neustadt verfügt über ein Löschgruppenfahrzeug LF 8/6. Es stehen in der erforderlichen Hilfsfrist ausreichende Einsatzmittel und Kräfte zur Verfügung.

1. Löschwasserversorgung:

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere jedoch die Arbeitsblätter:

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

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.

1. 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 Wendepunkt anzulegen. Gegebenenfalls sind am Wendepunkt Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

1. 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.

Mit freundlichen Grüßen

Reder

Winfried Rüb

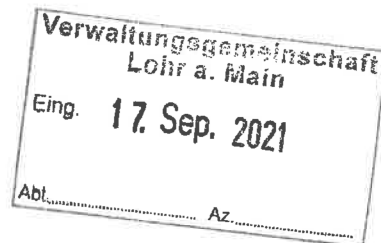
09393/ 99 377 20

winfried.rueb@gmx.de

Am Michaelsberg 16

97845 Neustadt a. Main

Bürgermeister Morgenroth
Verwaltungsgemeinschaft Lohr
Schloßplatz 2
97816 Lohr a. Main



16.09.2021

**8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neustadt a. Main
Allgemeines Wohngebiet „1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan
Mühlwiesen“ im Ortsteil Neustadt - meine Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Morgenroth,

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 ein Irrsinn sind. Neustadt hat ca. 0,3 pro Mille der Fläche Bayerns (19,8 qkm/ 70550 qkm). Pro Jahr wäre das ein 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 70ha!

Der statistisch größere Wohnraum pro Einwohner heutzutage ist der Tatsache geschuldet, das viele Kinder nach der Berufsausbildung hier auf dem Land keinen Arbeitsplatz für ihren Beruf finden und 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

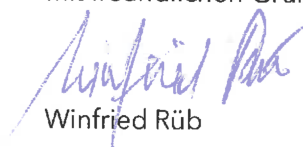
Die Bepflanzungspläne fehlen auf keinen Bebauungsplänen und doch sind sie immer nur Makulatur. Ich bitte alle Räte und den Bürgermeister zu überprüfen, wie denn die Bepflanzung im eigenen Garten aussieht und was in den Neubaugebieten in Erlach vorherrscht! Bitte schauen sie wirklich nach und werden sie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

Mit freundlichen Grüßen

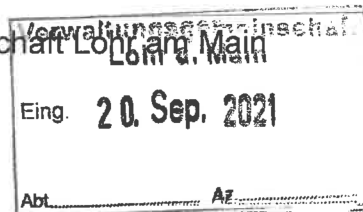


Winfried Rüb

Michael und Carolin Pfeuffer
Hauptstraße 31
97845 Neustadt am Main

16.09.2021

Verwaltungsgemeinschaft Lohr am Main
Schlossplatz 2
Zimmer 18
97816 Lohr am Main



Stellungnahme zum Projekt Mühlwiesen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 erheblichen 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.

Freundliche Grüße

Michael Pfeuffer

Carolin Pfeuffer

Sabine und Achim Weyer
Am Silberlochbach 3
97845 Neustadt am Main

Neustadt, 10.09.2021

Gemeinde Neustadt am Main
Spessartstr. 3

97845 Neustadt am Main

Stellungnahme zu den Planentwürfen Bebauungsplan Mühlwiesen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Morgenroth,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,
gegen den am 24.06.2021 bekanntgegebenen Bebauungsplan möchten wir folgende
Einwände vorbringen:

Mit der Reduzierung der momentanen Grundstücksbreite unseres Grundstück Flur Nummer 564 von derzeit 26m auf 20m sind wir nicht einverstanden. Dies wurde bei der ersten Planvorstellung von Herrn Glaab (Vermessungsamt Lohr) bereits vorgebracht. Durch die Gleichstellung aller Grundstücke auf 20m ist die Berücksichtigung der Flächenverhältnisse nach §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.

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 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 Pflanzenvorschlagliste 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, 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 anfallende Laub solcher Bäume ist nicht mal so schnell über die Biotonne zu entsorgen und der Entsorgungsaufwand wird in diesem Fall auf den einzelnen Grundstückseigentümer übertragen.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Weyer
Achim Weyer

Verwaltungsgemeinschaft
Schloßplatz 2
97816 Lohr a. Main

10. Sep. 2021