

**Markt Mönchberg**



**Einfacher Bebauungsplan**  
**„Sport- und Freizeitgelände“**

**Begründung**  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 22. Juni 2020



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## **Gliederung**

### **1. Anlass**

### **2. Übergeordnete und sonstige Planungen**

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungspläne
- 2.3 Überschwemmungsgebiet des Aubachs

### **3. Geltungsbereich und Größe**

### **4. Umweltbericht**

### **5. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung**

### **6. Immissionsschutz**

### **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Öffentliche und private Grünflächen
- 7.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.5 Einfriedungen

### **8. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes**

### **9. Ver- und Entsorgung**

- 9.1 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 9.2 Trink- und Löschwasser

### **10. Flächenbilanz**

### **11. Anlagen**

## 1. Anlass

Der Markt Mönchberg hatte im Jahr 1986 mit dem Bebauungsplan „Sportgelände“ Planungsrecht für ein Sportgelände mit zugeordnetem Parkplatz, für einen Festplatz, einen Reiterhof sowie die verkehrliche Anbindung an die St 2441 geschaffen.



SO Reiterhof



SO Festplatz



SO Stallungen an der Alten Eschauer Straße



Pferdeweiden unterhalb vom Reiterhof/Festplatz

Nördlich dieses Geländes wurden zwischenzeitlich auf der Grundlage von Baugenehmigungen der Jugendzeltplatz, der Geflügelzuchtverein und ein Regenüberlaufbecken realisiert.



Jugendzeltplatz Nähe Heiligenbodenweg (linkes Foto) und am Aubach (rechtes Foto)



Geflügelzuchtverein von Süden



geplanter Standort für den Hundesportverein

Aktuell sucht der Hundesportverein eine Vereinsfläche. Darüber hinaus besteht ein großes Interesse für Mountain-Biker eine Geländestrecke einzurichten.



Heiligenbodenweg, links Jugendzeltplatz und rechts geplante Pumptrackstrecke/Sportplatzgelände

Da das nordwestlich von Mönchberg gelegene Areal groß genug ist, die schon bestehenden Freizeitnutzungen zu ergänzen, hat der Marktgemeinderat beschlossen, Planungsrecht für vielfältige Sport- und Freizeitnutzungen zu schaffen und einen Bebauungsplan für das Gesamtgelände aufzustellen.

## 2. Übergeordnete und sonstige Planungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt lediglich das Regensammelbecken, das Sportgelände mit Parkplatz sowie das Reitgelände dar. Alle sonstigen Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Plan unmaßstäblich

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit nicht vollständig den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Deshalb wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren auf der Grundlage des Bebauungsplans geändert.

## 2.2 Bebauungsplan „Sportgelände“

Der Bebauungsplan „Sportgelände“ gliedert sich in zwei voneinander getrennte Teilgebiete.



Bebauungsplan „Sportgelände“, rechtskräftig seit dem 28.06.1986, Plan unmaßstäblich

Im nördlichen Teil werden Festsetzungen getroffen zum Sportgelände mit Sportheim, Parkplätzen und Eingrünung. Darüber hinaus wird die verkehrliche Anbindung an die St 2441 neu geordnet.

Im südlichen Bereich wird Planungsrecht für ein Reitgelände mit Reithalle und Ställen, Parkplätzen und Außengelände sowie für einen Festplatz geschaffen.

Die bisher getroffenen zeichnerischen Festsetzungen werden weitgehend in den Gesamtbebauungsplan übernommen. Aufgegeben wird jedoch der geplante landwirtschaftliche Weg vom Heiligenbodenweg zum Regenüberlaufbecken. Stattdessen wird der bestehende Heiligenbodenweg (westlicher Abschnitt) in die Planung übernommen.

Eine Überprüfung hat ergeben, dass der Sportplatz mit 400 m-Bahn auch auf den Flächen südlich des Heiligenbodenwegs angeordnet werden kann, wenn er um 90° gedreht wird. Die Drehung ist auch für das Landschaftsbild von Vorteil, da weniger in das Gelände eingeschnitten werden muss und alle auf dem nördlichen Teilstück zwischenzeitlich gepflanzten Bäume erhalten werden können.

## 2.3 Überschwemmungsgebiete

### 2.3.1 Aubach

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Aubach, ein Gewässer 3. Ordnung. Für den Bach liegen bisher keine Berechnungen für ein HQ 100 vor.

An den Bach schließen mit dem Jugendzeltplatz, dem Geflügelzuchtverein und dem Regenüberlaufbecken Nutzungen an, für die Baugenehmigungen vorliegen. Bauliche Veränderungen, die näher an den Aubach herandrücken, sind nicht beabsichtigt.

Mit dem Bebauungsplan soll lediglich der Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Für alle an den Aubach angrenzenden Nutzungen liegen Baugenehmigungen vor. Bauliche Anlagen wie das Regenüberlaufbecken der AMME, das Toilettenhäuschen des Jugendzeltplatzes und das Vereinsheim des Geflügelzuchtvereins wurden soweit vom Bach abgerückt, dass sie die Abflussverhältnisse nicht beeinträchtigen und bauliche Schäden ausgeschlossen werden können. Im Rahmen der Baugenehmigungen wurden Anhebungen des Geländes gefordert, um Schäden an schützenswerten Gebäuden vermeiden zu können. Diese wurden umgesetzt.

Einfriedungen sind nur im Bereich des Geflügelzuchtvereins zulässig und nur dort, wo das Gelände nach Baugenehmigung angehoben werden musste.

Die geplante Erweiterung auf der Parzelle Fl. Nr. 3552 liegt weiter vom Aubach entfernt als das bestehende Gelände. Das Höhenniveau entspricht dem des bestehenden Geländes. Die Abflusssituation verschlechtert sich nicht. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Planung keine Auswirkung auf den Hochwasserabfluss des Aubachs haben wird.

### 2.3.2 Brunnenweggraben

Zwischen Brunnenweggraben und Sportgelände/Pumptrackstrecke verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, dessen Höhenlage nicht verändert wird. Eine Überbauung des Brunnenweggrabens ist nicht beabsichtigt. Die geplante Pumptrackstrecke soll erst in einem Abstand von ca. 70 m realisiert werden. Hierbei wird der Boden lediglich modelliert ohne dass zusätzliches Material aufgetragen wird.

Die Realisierung des Sportplatzes wird erst in Angriff genommen, wenn die Pumptrackstrecke nicht mehr betrieben wird. Geplant ist derzeit die Strecke auf einen Zeitraum von 10 Jahren zu verpachten. Ansonsten sind keinerlei Änderungen am Bestandsgelände vorgesehen.

Da bauliche Anlagen in der Nähe des Grabens nicht geplant sind, können Auswirkung auf den Hochwasserabfluss ausgeschlossen werden. Auch Schäden an schützenswerten Gebäuden können ausgeschlossen werden.

### 2.3.3 Graben entlang der ST 2441

Im Bereich der bestehenden Zufahrt, nördlich der Pferdeweiden, mündet ein kleiner Graben in den Brunnenweggraben. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt, diesen Graben in den Bebauungsplan aufzunehmen und eine Überbauung auszuschließen.

Der Graben dient der Ableitung und Versickerung des auf der Staatsstraße anfallenden Niederschlagswassers. Nur auf den untersten ca. 100 m verläuft er nicht mehr straßenparallel, sondern knickt leicht ab und mündet in Höhe der Alten Eschauer Straße in den Brunnenweggraben. In diesem Abschnitt überlagert sich der Graben mit der verbreiterten Staatsstraße. Im Zuge des Straßenausbaus wird eine Verlegung des Grabens in offener Bauweise erforderlich. Eine Überbauung des Grabens im Bereich der geplanten neuen Zufahrt ist jedoch unumgänglich. Im Zuge dieser Baumaßnahme erhält die Grabenverrohrung einen ausreichend dimensionierten Querschnitt.

Der Parkplatz weist einen ausreichend breiten Abstand zum Graben hin. Gemäß Festsetzung sind dort nur Grünflächen zulässig.

#### 2.3.4 Resümee

Auf die Ermittlung des Überschwemmungsgebietes für ein 100-jähriges Hochwasserereignis wird aus obigen Gründen verzichtet.

### 3. Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordwestlichen Rand von Mönchberg.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Westen durch die St 2441 (Fl.Nr.3469/3) sowie die Parzellen Fl. Nrn 3221, 3226, 3227, 3487, 3487/1, 3488,
- im Süden durch die Parzellen Fl. Nrn. 3507 und 3513,
- im Osten durch die Parzellen Fl. Nrn. 3526, 3527, 3528, 3529, 3530, 3531, 3532, 3537, 3549, 3553 und 3554 sowie
- im Norden durch die Gemarkungsgrenze zu Eschau.

Folgende Grundstücke innerhalb der Gemarkung Mönchberg liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. 3489, 3490, 3491, 3492, 3493, 3494, 3495, 3497, 3498, 3500, 3501, 3502, 3503, 3504, 3505, 3506, 3514, 3515, 3516, 3517, 3518, 3519, 3520, 3521, 3522, 3523, 3524, 3551 und 3552, alle jeweils vollständig und

Fl. Nrn. 3469/3, 3488, 3496, 3499/1, 3550 und 14063/2 (Aubach) alle jeweils teilweise.

Die Größe des Plangebietes beträgt 147.153 m<sup>2</sup>, d.h. ca. 14,7 ha.

### 4. Umweltbericht (siehe auch Ziffer 5)

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Hierbei sind die Merkmale einer Planung insbesondere hinsichtlich der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

### Bestandssituation

Für große Teilfläche wie das Sportgelände, den Festplatz und die Reithalle mit den jeweils zugeordneten Stellplätzen sowie die verkehrliche Erschließung besteht durch den Bebauungsplan „Sportgelände“ bereits Planungsrecht.

Der nördliche Teilbereich mit Jugendzeltplatz, Geflügelzuchtverein und Regenüberlaufbecken wurde auf der Grundlage von Baugenehmigungen mit den entsprechenden Eingrünungen umgesetzt.

Die Pferdeweiden bleiben in ihrem Bestand unverändert.

Insofern reduzieren sich die Veränderungen auf den geplanten Hundesportverein, die Pumptrack-Strecke und die Vergrößerung des Geflügelzuchtvereinsgeländes auf derzeit intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche sowie die Schaffung von Bauflächen für Nebengebäude im Bereich des Sondergebietes „Festplatz“ auf geschotterter Fläche.

Das Plangebiet liegt außerhalb jeglicher Schutzgebiete (weder Landschafts-, noch Natur- oder Vogelschutzgebiet). Lediglich entlang des Aubachs ist ein Biotop kartiert.

### Bewertung

Der Bebauungsplan setzt keine exakten Bemessungsgrenzen fest. Insofern bedarf es bei allen Baueingaben der Abstimmung mit dem Landratsamt Miltenberg (Bauaufsicht, untere Naturschutzbehörde, ggf. Wasserschutz sowie Boden- und Immissionsschutz). Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die Umweltbelange bei allen Maßnahmen beachtet werden.

Danach kann Folgendes prognostiziert werden:

Für die **Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen** sowie **Boden und Landschaft** werden sich die Lebensbedingungen/-räume durch die geringe Bautätigkeit (Vereinshaus für den Hundesportverein, Anlegen der Pumptrack-Strecke) und die durchzuführenden Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbessern.

Für die **Schutzgüter Klima** und **Wasser** werden keine messbaren Veränderungen erwartet.

Die **Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter** werden durch die Maßnahme nicht berührt.

Auch für die **Wechselwirkung zwischen den** vorgenannten **Schutzgütern** werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Da sich die Änderungen nur auf wenige Teilflächen beschränkt, kann sichergestellt werden, dass dauerhaft keine negativen Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

### Resümee

Von der geplanten Umwidmung der baulichen Nutzung und Umgestaltung der Flächen sind die Schutzgüter nicht mit großer Erheblichkeit betroffen. Entsprechende Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie zur Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches werden bei den zukünftig anstehenden Bauvorhaben zur Minimierung der Auswirkungen beitragen.

## **5. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung**

Von den Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt wurde mit Datum vom 25.03.2020 eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vorgenommen. Aus dieser Expertise geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

### **5.1 Anlass und Aufgabenstellung**

*Der Markt Mönchberg beabsichtigt, den rechtsgültigen Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände“ abzuändern. Geplant sind ein Gelände des Hundesportvereins (Gesamtfläche ca. 4.100 m<sup>2</sup>), eine Pumptrackstrecke (GF ca. 4.700 m<sup>2</sup>), bauliche Veränderungen des Festplatzes (GF ca. 5.500 m<sup>2</sup>) und eine Erweiterung des Geflügelzuchtvereins (GF ca. 2.000 m<sup>2</sup>). Die Anlage eines Wohnmobilstellplatzes neben der Pumptrackstrecke wird fallengelassen und nicht weiterverfolgt. Für den aktuellen Änderungsbereich mit den oben genannten Planungen erfolgen die Ermittlung des Eingriffs und die Darstellung der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung.*

### **5.2 Bewertung**

*Am nördlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Biotop der Bayerischen Biotopkartierung (6121-0001-007 Aubach mit begleitendem Gehölz- und Staudensaum, sowie Erweiterungen durch Hochstaudenfluren und Nasswiesen).*

*Das sandige Bachbett ist unverbaut, die angrenzende Aue ist meist frisch, lokal feucht. Der Auwald besteht meist aus Schwarzerle mit einer Krautschicht überwiegend aus Waldsimen und Binsen.*

*An den Ufern befinden sich Erweiterungen aus binsenreichen Nasswiesen, verzahnt mit Hochstaudenbeständen aus Mädesüß und Gilbweiderich.*

*Von Vogelschützern wurden Brutpaare der Wasserramsel und der Gebirgsstelze festgestellt.*

*Bei den Seggen- od. binsenreichen Nasswiesen handelt es sich ebenso wie bei dem weitestgehend unverbauten Fließgewässer um nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotoptypen.*

*Das Vorhaben liegt im Naturpark Spessart außerhalb des Landschaftsschutzgebiets.*

#### **Boden**

*Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 stehen im Tal des Aubachs fast ausschließlich Vega aus Schluff bis Lehm (Auensediment) an. Im Hangbereich sind überwiegend Braunerde, verbreitet Parabraunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) zu finden. Im Bereich des Festplatzes / höhere Hanglage gehen die Braunerden in grusführenden Sand bis Grussand (Ausgangsgestein Sandstein) über.*

*Von besonderer Bedeutung für das Schutzgut sind die Ausprägungen bodengebundener Standortfaktoren wie Wasserhaushalt oder Nährstoffgehalt. Die diesbezügliche Funktionserfüllung ist aufgrund der Lage mit hoher landwirtschaftlicher Nutzung mittel.*

#### **Wasser**

*Das Schutzgut Wasser unterteilt sich in Grund- und Oberflächengewässer. Der naturnahe Aubach verläuft an der nördlichen Grenze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Das Grundwasser steht in enger Verbindung zum Schutzgut Boden, der insbesondere hinsichtlich der Versickerung und Grundwasserergiebigkeit von Bedeutung ist. Die Grundwasserneubildung ist auf den unversiegelten Flächen des Untersuchungsgebietes möglich.*

### **Arten und Lebensräume**

Das Schutzgut Arten und Lebensräume mit den intensiv genutzten Acker- und Weideflächen, der Schotterweg und Schotterrassen auf dem Festplatz weist überwiegend eine geringe Bedeutung auf. Nur der Baum- und Gehölzbestand am Festplatz und auf der Fläche zur Erweiterung des Geflügelzuchtvereins in Kombination mit dem naturnahen Aubach sowie der angrenzenden Feuchtwiese haben einen mittleren bis hohen Wert für das Schutzgut.

### **Landschaftsbild und Erholung**

Für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung ist das gesamte Gebiet von mittlerer Bedeutung. Landschaftlich handelt es sich um einen für den Spessart offenen typischen Hang- und Talbereich um Mönchberg. Vorbelastungen ergeben sich durch den westlich angrenzenden Straßenverlauf und das nicht eingegrünte Gelände des Geflügelzuchtvereins.

### **Klima und Luft**

Für das Schutzgut Klima / Luft haben die unversiegelten Flächen im Untersuchungsgebiet Bedeutung. Auf den Flächen kann Kaltluft entstehen, die der Geländeneigung folgend Richtung Norden abfließt. Damit hat sie jedoch keine ausgleichende Wirkung für die südlich liegende Siedlungsfläche.

## 5.3 Vermeidungsmaßnahmen

Die Systematik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG sieht vor der Konzeption von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vor.

### **V1: Beschränkung der baubedingten Beanspruchung**

Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Dazu gehören ggf. auch Totholzanteile, soweit dem nicht die Verkehrssicherheit entgegensteht. Sie sind bei Abgang zu ersetzen. Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und die Schutzmaßnahmen DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) und DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu berücksichtigen. Angrenzende Biotope sind durch geeignete Mittel (Aufstellen von Bauzäunen) gegen Schäden zu beachten.

### **V2: Maßnahmen zum Bodenschutz**

Getrennte Lagerung von humushaltigem Oberboden und Unterboden, nach Möglichkeit auf zukünftigen Bauflächen oder auf bereits befestigten Flächen, um den natürlichen Bodenaufbau auf nicht überplanten Flächen zu erhalten (DIN 18915, DIN 19731)

### **V3: Vergrämung von Reptilien** (Vermeidungsmaßnahme nach Artenschutzrecht)

Die Wiesenfläche am Festplatz ist in der Aktivitätsphase der Zauneidechse (witterungsabhängig ca. ab Mitte August) zu mähen und bis zum Abtrag der Grasnarbe (siehe V4) kurzrasig zu halten (Aufwuchs ca. 0-5 cm), um die Fläche für Reptilien unattraktiv zu machen.

### **V4: Baufeldfreimachung im Winter** (Vermeidungsmaßnahme nach Artenschutzrecht)

Die Baufeldräumung (abschieben der Grasnarbe) sollte im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar). Falls dies nicht möglich ist, ist die Fläche vor Baubeginn auf Bodenbrüter zu kontrollieren. Sollten Fällungen in der Zeit vom 1. März bis 30. September notwendig werden, so sind die Gehölze unmittelbar davor auf mögliche Wohn- und Brutstätten von Vögeln, sowie auf mögliche Quartiere von Fledermäusen, zu untersuchen. Dadurch wird die Tötung oder Störung von Tieren in der kritischen Fortpflanzungsphase vermeiden (ökologische Baubegleitung).

**V5: Erhalt schützenswerter Biotope**

Beschränkung der baubedingten Beanspruchung auf ein technisch unbedingt notwendiges Maß, insbesondere die Feucht- und Nasswiese sowie der Bach sind vor Eingriffen zu schützen, da es sich um gesetzlich geschützte Biotope handelt. Die zu erhaltenden Biotope sind durch Bauzaun oder ähnliches zu schützen. Die Pflege der Feuchtwiese erfolgt ohne Einsatz von Spritzmitteln und Düngung durch eine zweischürige Mahd.

**V6: Minimierung der Beleuchtung**

Der Eingriffsbereich sollte – auch in der Bauphase – soweit möglich nur im notwendigen Umfang beleuchtet werden, um die Anlockwirkung auf Insekten und eine Störung von Tieren im Umfeld zu minimieren. Beleuchtungsanlagen sollten soweit möglich mit Natriumdampfhochdrucklampen, LED o.ä. ausgestattet werden, um die Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich einzuschränken.

5.4 Gestaltungsmaßnahmen

Die folgende Maßnahme dient der Gestaltung und Einbindung des Vorhabens in die Landschaft.

**G1: Anpflanzung von Gehölzen**

Die einzelnen Vereinsflächen und Freizeitanlagen sind mit einer mindestens 3,0 m breiten Bepflanzung zu umgrenzen. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzen gemäß Vorschlagsliste zu verwenden. Neben Sträuchern und Laubbäumen sind auch Obstbäume mit einzelnen Strauchgruppen erwünscht.

5.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

<b>Biotop-/Nutzungstyp (BNT) und Wertpunkte (WP)</b>		<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Beeinträchtigungsfaktor</b>	<b>Kompensationsbedarf in WP</b>
<i>Teilbereich Hundesportverein; 4.132 m<sup>2</sup> Gesamtfläche</i>				
<i>Intensiv bewirtschaftete Äcker</i>	2	412	1,0	824
<b>Teilsumme Hundesportverein</b>		<b>412</b>		<b>824</b>
<i>Teilbereich Pumptrackstrecke; 4.657 m<sup>2</sup> Gesamtfläche</i>				
<i>Intensiv bewirtschaftete Äcker oder laut Bebauungsplan Sportanlage mit geringem Versiegelungsgrad (Pumptrack-strecke, Gesamtfläche 4.657 m<sup>2</sup>)</i>	2	100	1,0	2100
<b>Teilsumme Pumptrackstrecke</b>		<b>100</b>		<b>200</b>
<i>Teilbereich Pumptrackstrecke; 4.657 m<sup>2</sup> Gesamtfläche</i>				
<i>Intensivgrünland, Schotterrasen dicht begrünt bzw.</i>	3	1018	1,0	3054
<i>Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung</i>	5	32	1,0	160
<b>Teilsumme Gelände des Festplatzes</b>		<b>1050</b>		<b>3214</b>
<i>Teilbereich Pumptrackstrecke; 4.657 m<sup>2</sup> Gesamtfläche</i>				
<i>Intensiv bewirtschaftete Äcker (Geflügelzuchtverein)</i>	2	200	1,0	400
<b>Teilsumme Geflügelzuchtverein</b>		<b>200</b>		<b>400</b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>1387</b>		<b>4638</b>

*Aus dem Eingriff ergibt sich für die flächenbezogen bewerteten Merkmale (des Schutzgutes Arten und Lebensräume) ein Kompensationsbedarf von 4.638 Wertpunkten.*

*Gemäß Systematik der BayKompV werden die sonstigen Schutzgüter verbal argumentativ bewertet:*

### **Boden**

*Die versiegelten und teilversiegelten Flächen stellen eine dauerhafte Veränderung für das Schutzgut Boden dar. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen an diesem Standort verloren. Für die Modellierung der Pumptrackfläche, die Verebnung des Festplatzes und die Fläche des Geflügelzuchtvereins wird Boden umgelagert. Zu dem kommt es zu Verdichtungen. Die natürlichen Bodenfunktionen werden dort aber nur geringfügig beeinträchtigt.*

### **Wasser**

*Das Schutzgut Wasser ist nicht betroffen. Der Aubach wird nicht beeinträchtigt. Für das Grundwasser ergeben sich keine negativen Auswirkungen, Im Bereich der Pumptrackfläche wird sogar eine Verringerung des Nährstoffeintrags erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort versickern, so dass die Auswirkungen auf das Grundwasser durch die verlorengelungsfähigkeit der (teil-) versiegelten Flächen aufgrund der Vorhabengröße gering sein werden.*

### **Landschaftsbild und Erholung**

*Landschaftsbild und Erholungswert können während der Bauphase insbesondere durch Baumaschinen und Baulärm beeinträchtigt sein. Da die Freizeitanlagen die offene Landschaft weiter zerstückeln werden, ist eine dauerhafte Beeinträchtigung zu erwarten. Die geplanten Gebäude wirken sich durch ihre geringe Größe nur geringfügig auf das Landschaftsbild aus, allerdings nimmt die Gesamtversiegelung und Bebauung zu. Die Vereinsanlagen werden durch mind. 3 m breite Gehölzpflanzungen eingegrünt.*

*Auf eine flächige Bepflanzung mit dichten Strauchpflanzungen soll aber verzichtet werden, um den offenen Nordhang nicht optisch abzuriegeln.*

### **Klima und Luft**

*Temporär entstehen baubedingt auftretende Schadstoff- und ggf. Staubemissionen. Die Auswirkungen sind aufgrund der Kleinflächigkeit jedoch vernachlässigbar.*

## **5.6 Ausgleichsmaßnahmen**

*Lage und inhaltliche Ausgestaltung von Maßnahmen sollen im Zusammenspiel von Eingriffsqualitäten auf der einen, sowie raumbezogenen Entwicklungszielen und -maßnahmen auf der anderen Seite entwickelt werden. Die Eingriffsqualitäten wurden im vorangegangenen Text analysiert. Die notwendigen Herstellungs- sowie Pflegemaßnahmen werden in diesem Kapitel bestimmt. Die Bereitstellung der Flächen sowie die Gestaltung und Pflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziels und soweit erforderlich die Aufrechterhaltung des Entwicklungsziels durch eine entsprechende Unterhaltungspflege zählen zu den Pflichten des Verursachers.*

*Den Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß KompV ebenfalls Wertpunkte zugeordnet. Aus der Multiplikation der Flächengröße mit den Wertpunkten aus der Aufwertung zum Ausgangsbiotop ergibt sich der Kompensationsumfang.*

### **A1 - Erhalt und Erweiterung der Obstbaumfläche an der Festhalle (780 m<sup>2</sup>)**

*Es handelt sich um eine artenarme Wiesenfläche mit alten Obstbäumen, die als Pferdeweide intensiv genutzt wird. Vorgesehen ist die ergänzende Anpflanzung acht*

hochstämmiger Obstbäume regionaler Herkunft. An den Altbäumen ist ein Erhaltungsschnitt durchzuführen. Das Grünland soll durch eine streifenförmige Nachsaat mit artenreichem, autochthonem Saatgut aufgewertet werden. Zur langfristigen Herstellung und Aufrechterhaltung des Entwicklungsziels sind die Obstbäume durch regelmäßigen Erziehungs-, später Unterhaltungsschnitt zu pflegen und das Grünland durch zweimalige Mahd pro Jahr (Ende Juni, September), Abfuhr des Mahdgutes und Verzicht auf Düngung zu unterhalten.

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche In m <sup>2</sup>	Ausgangszustand nach der Biotop- und Nutzungs- typenliste		Prognosezustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste		Maßnahme	
			Code + Bezeichnung	W P	Code + Bezeichnung	WP	Aufwertung	Kompensations- umfang im WP
A1	Streuobst	780	G 11 Weide, Grünland, intensiv genutzt	3	B 441 Streuobstbestände Im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	10	6	4.680
	Summe	780						4.680

Die erzielten 4.680 Wertpunkte zeigen im Vergleich zum Kompensationsbedarf von 4.638 Wertpunkten einen ausreichenden Umfang. Der Eingriff wird somit ausgeglichen und es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### 5.7 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

*Das Vorhaben beansprucht intensiv genutzte Ackerflächen und eine intensiv genutzte Weide. Der Baum- und Gehölzbestand sowie die Feuchtwiese mit dem angrenzenden Bachlauf sollen erhalten bleiben. Nur im Bereich des Festplatzes könnte eine junge Obstbaumreihe in der Mitte der Fläche von der Fällung betroffen sein.*

*Anhand oben genannter Abschichtungskriterien können Fische, Libellen, Käfer, Nachtfalter, Schnecken, Muscheln, weitere Säugetiere und Gefäßpflanzen abgeschichtet werden.*

*In der Online-Datenbank des LfU für das TK-Blatt 6121 und 6221 sind bei den Amphibien die Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Laubfrosch und Kammmolch gelistet. Frostfreie Verstecke wie Totholz oder Steinhäufen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden, zudem ist das nächste Stillgewässer etwa 500 m entfernt (in nordwestlicher Richtung). Ein Vorkommen von Amphibien ist daher unwahrscheinlich, kann zumindest im Bereich der Feuchtwiesen in Bachnähe aber auch nicht ganz ausgeschlossen werden (potenzieller Sommerlebensraum oder Wanderkorridor). Da dieser Bereich aber von der Planung ausgenommen wird, wird es zu keiner Störung kommen.*

*Vorkommen der Zauneidechse an Böschungsbereichen an der geplanten Festhalle ist grundsätzlich möglich. Sie ist eine wärmeliebende Art, die bevorzugt auf Magerrasen, sonnenexponierten Hängen und Böschungen (oft entlang von Straßen und Schienenwegen), Wegrändern und lückigen Brachflächen vorkommt. Sie ist im gesamten Landkreis verbreitet. Da ein Großteil der Böschungen im Untersuchungsgebiet nordexponiert, die Flächen beschattet oder dicht bewachsen sind, ist die Habitatsignung nur kleinflächig gegeben. In die Böschungsbereiche wird nicht eingegriffen, Überwinterungen von Zauneidechsen in z.B. Mauslöchern kann auf der angrenzenden Wiese nur ausgeschlossen werden, wenn diese weiterhin kurzrasig gehalten wird. Vorsorglich sollte deshalb vor Baubeginn das Baufeld auf dem Festplatz vor dem Abtrag der Grasnarbe kurzrasig gehalten werden, um die Fläche für Reptilien unattraktiv zu halten.*

Das Vorkommen anderer Reptilien kann aufgrund der Lage im Talgrund, dem nordexponierten Hangbereich und der intensiven Ackernutzung mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bei den Tagfaltern ist in der Online-Datenbank des LfU der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling gelistet. Nachweise liegen nicht vor. Auch deren Futterpflanzen – Großer Wiesenknopf konnten auf der Planungsfläche nicht nachgewiesen werden. Daher kann ein Vorkommen der genannten Arten ausgeschlossen werden.

Entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand über die Verbreitung von Fledermäusen sind im TK-Blatt 6121 und 6221 Vorkommen von 11 verschiedenen Arten möglich. Im Eingriffsbereich und der Umgebung selbst existiert kein Nachweis. Es ist davon auszugehen, dass Fledermäuse zumindest zeitweise die im Untersuchungsraum vorkommenden Teillebensräume (Gehölzstrukturen, Offenland- und Halboffenlandbereiche) nutzen. Neben der Nutzung als Jagd- und/oder Transferbiotop können sich in den Gehölzstrukturen Sommer- und/oder Zwischenquartiere finden. An den fünf alten Obstbäumen entlang der alten Eschauer Straße sind Rindenspalten und Höhlen vorhanden. Diese Obstbäume sind zur Erhaltung festgelegt.

Unter den Brutvögeln könnten Bodenbrüter von dem Vorhaben potenziell betroffen sein. Bodenbrüter sind auf den intensiv genutzten Weideflächen und Wiesenflächen aber eher nicht zu erwarten. Die Gehölzstrukturen sollen erhalten bleiben, so dass diese potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht gestört werden. Die Wirkungsempfindlichkeit für die mittelbare Nutzung als Nahrungsbiotop oder als Ruhestätte ist sehr gering, da ähnlich strukturierte Lebensräume in der Nachbarschaft noch weit verbreitet sind. Insofern können die Brutvögel generell über das Kriterium Wirkungsempfindlichkeit abgeschichtet werden. Vorsorglich soll die Baufeldfreimachung aber im Winterhalbjahr stattfinden.

Für alle anderen Pflanzen- und Tiergruppen kann eine Verbotstatbestandliche Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Insofern werden weitere Prüfschritte nicht erforderlich.

#### 5.7.1 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten bewirken können.

##### Baubedingte Wirkfaktoren

- **Flächeninanspruchnahme**  
Im Zuge der Baumaßnahme werden bisher unversiegelte Flächen durch die Beseitigung von Vegetation, Bodenverdichtung oder Versiegelung dauerhaft beansprucht und/oder verändert.
- **Barrierewirkung / Zerschneidung**  
Solche Wirkungen und Risiken sind nicht zu erwarten.
- **Lärm- und stoffliche Immissionen, Erschütterungen, Optische Störungen**  
Während der Bauzeit wird es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung von Lärm- und stofflichen Immissionen, Erschütterungen und optischen Störungen kommen. Dies kann zu einer temporären Störung von Arten führen.

##### Anlagebedingte Wirkfaktoren

- **Flächeninanspruchnahme**  
Durch das Vorhaben werden der Tierwelt Flächen dauerhaft als Lebensraum entzogen bzw. verändert.

- **Barrierewirkung / Zerschneidung**  
*Durch den geplanten Eingriff entstehende Barrierewirkungen (Zäune, Gebäude) sind von geringem Umfang.*

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- **Optische Störungen, Erschütterungen, Lärm:**  
*Betriebsbedingte Störungen durch Autos, Radfahrer oder Personen werden zunehmen. Diese Störungen sind jedoch gering, da das Untersuchungsgebiet durch die bestehende Freizeitnutzung vorbelastet ist.*

### 5.7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

#### Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **Vergrämung von Reptilien** (Vermeidungsmaßnahme nach Artenschutzrecht)  
Die Wiesenfläche am Festplatz ist in der Aktivitätsphase der Zauneidechse (witterungsabhängig ca. ab Mitte August) zu mähen und bis zum Abtrag der Grasnarbe (siehe V4) kurzrasig zu halten (Aufwuchs ca. 0-5 cm), um die Fläche für Reptilien unattraktiv zu machen.
- **Baufeldfreimachung im Winter**  
Die Baufeldfreimachung (Abschieben der Grasnarbe) sollte im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar). Falls dies nicht möglich ist, ist die Fläche unmittelbar vor Baubeginn auf Bodenbrüter zu kontrollieren. Sollten Fällungen in der Zeit vom 1. März bis 30. September notwendig werden, so sind die Gehölze unmittelbar davor auf mögliche Wohn- und Brutstätten von Vögeln, sowie auf mögliche Quartiere von Fledermäusen, zu untersuchen. Dadurch wird die Tötung oder Störung von Tieren in der kritischen Fortpflanzungsphase vermeiden (ökologische Baubegleitung).
- **Minimierung der Beleuchtung**  
Der Eingriffsbereich sollte – auch in der Bauphase – soweit möglich nur im notwendigen Umfang beleuchtet werden, um die Anlockwirkung auf Insekten und eine Störung von Tieren im Umfeld zu minimieren. Beleuchtungsanlagen sollten soweit möglich mit Natriumdampfhochdrucklampen, LED o.ä. ausgestattet werden, um die Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich einzuschränken.

#### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG werden nicht erforderlich.

### 5.7.3 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

#### **Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

##### Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL auf der Planungsfläche sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Ein Vorkommen von Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL im Gebiet ist von den Verboten nicht betroffen bzw. nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

**Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie**

*Die betroffenen Acker- und Wiesenflächen stellen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Bodenbrüter dar. Die Eignung der Flächen ist eher suboptimal, dennoch kann auch hier ein Vorkommen von Vogelbruten nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Um eine Tötung oder Verletzung innerhalb der kritischen Fortpflanzungsphase auszuschließen, sollte die Baufeldräumung (Abschieben der Grasnarbe) daher im Winterhalbjahr stattfinden. Dadurch wird auch die Störung von Tieren in angrenzenden Habitaten minimiert. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Fläche unmittelbar vor dem Eingriff durch eine geeignete Person auf Bodenbrüter zu kontrollieren. Damit bleibt der Erhaltungszustand der ggf. betroffenen lokalen Populationen mit Sicherheit bewahrt und auch Störungen von Tieren innerhalb der Bauzeit werden vermindert. Zudem können die Tiere in die Umgebung, die ähnlich geeignete Lebensräume in ausreichendem Umfang bietet, ausweichen.*

*Nach Beginn der Bauarbeiten ist aufgrund der Störungen durch diese nicht mit neuen Brutvorkommen im Baufeld zu rechnen.*

*Artenschutzrechtlich begründete Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Außerdem bestehen im Umfeld ähnlich strukturierte Lebensräume. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen kann mit den beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.*

**5.7.4 Fazit**

*Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.*

*Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich.*

Die vollständige Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

**6. Immissionsschutz**

Um die Verträglichkeit der einzelnen Nutzungen untereinander abklären zu können, wurde eine schalltechnische Betrachtung in Auftrag gegeben. Hierbei blieben in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg die Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches außen vor, da es sich bei dem nahegelegenen Gebäude nicht um ein Wohnhaus, sondern lediglich um einen bewohnten Stall (für die Wohnung liegt keine Baugenehmigung vor) handelt. Die ehemals geplante Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Wohngebiet wird aktuell nicht mehr verfolgt.

Das Gutachten wurde erarbeitet vom Ingenieurbüro Stöcker mit Datum vom 02.12.2019. Hieraus geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

*Die Verwaltungsgemeinschaft Mönchberg plant im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände“ Markt Mönchberg der Errichtung eines Sportplatzes mit dazugehörigem Parkplatz.*

*Das Ingenieurbüro Stöcker wurde damit beauftragt, die von der Nutzung des Sportplatzes auf den in der Nachbarschaft befindlichen Jugendzeltplatz einwirkenden Geräuschimmissionen zu berechnen und nach der 18. BImSchV zu beurteilen.*

*Die Ergebnisse zeigen, dass ohne weitere Schallschutzmaßnahmen in der vorhandenen Situation der unmittelbaren Nachbarschaft des Jugendzeltplatzes ein Trainingsbetrieb innerhalb der Ruhezeit am Abend (20:00 bis 22:00 Uhr) nur maximal 90 Minuten möglich ist. Für den Spielbetrieb ist unter den derzeitigen Rahmenbedingungen lediglich ein Spiel am Samstag in der Zeit zwischen 8:00 Uhr und 20:00 Uhr und ein Spiel am Sonntag in der Zeit zwischen 9:00 Uhr und 13:00 Uhr oder 15:00 Uhr und 20:00 Uhr möglich.*

*Soll eine übliche Nutzung (Trainingsbetrieb montags bis freitags und Spielbetrieb samstags und sonntags) des Sportplatzes ermöglicht werden, muss entweder entlang der Nordseite des geplanten Sportplatzes eine 3 m hohe Schallschutzwand errichtet werden oder der Abstand zwischen dem geplanten Sportplatz und dem Zeltplatz muss mindestens 51 m betragen.*

*Kurzzeitige Geräuschspitzen, welche die Immissionsrichtwerte tags um mehr als 30 dB überschreiten, sind nicht zu erwarten.*

Die vollständige Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keinen Konflikt, da die Errichtung eines Sportplatzes eine Planung für die Zukunft darstellt. Aus diesem Grund werden auch keine verbindlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung getroffen.

Sofern der Sportplatz am südlichsten Rand der Fläche für Sport- und Spielanlagen angeordnet wird, kann der Mindestabstand von 51 m zum Jugendzeltplatz schon an der Grundstücksgrenze eingehalten werden. Da bei dem nach Norden abfallenden Gelände jedoch auch notwendige Böschungen realisiert werden müssen, bedarf die genaue Lage des Sportplatzes einer Detailplanung im Rahmen der Baueingabe. Sofern der Sportplatz dadurch näher an den Jugendzeltplatz heranrücken sollte, ist ggf. der Aufstellbereich für die Zelte vom Sportplatzgelände weg nach Norden zu verschieben.

Von Seiten des Immissionsschutzes wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB angemerkt, dass sich auch vom Hundesportverein Lärmimmissionen auf den Jugendzeltplatz auswirken könnten.

Hierzu ist folgendes zu bemerken:

Die Kernzone des Jugendzeltplatzes, auf dem die Zelte aufgestellt werden, konzentriert sich um die Toilettenanlage. Der östliche Teilbereich Richtung Geflügelzuchtverein wird hierfür nicht genutzt, sondern für Freizeitaktivitäten.

Der Abstand zwischen Zeltplatz und Hundesportverein beträgt mindestens 60 m. Dieser Abstand ist größer als der erforderliche Mindestabstand zwischen Sportplatz und Jugendzeltplatz. Der Zugang zum Hundesportvereinsgelände befindet sich an der Nordostecke. Dort befinden sich auch die Stellplätze.

Um Konflikten vorzubeugen, wird im Plan der Bereich, in dem die Zelte aufgestellt werden, gekennzeichnet.

Ggf. sind im Rahmen der Baueingabe des Hundesportvereins Auflagen zu erfüllen.

## **7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **7.1.1 Sondergebiete**

Alt:

Im verbindlichen Bebauungsplan waren die Flächen bisher als „Reitgelände“ für Reithalle, Festplatz und Ställe festgesetzt.

Neu:

Zukünftig werden die Teilflächen differenziert und als Sondergebiet für „Reiterhof“, „Festplatz“ und „Stallungen“.

Mit der Festsetzung Sondergebiet „Reiterhof“ wird die bestehende Reithalle mit Ställen, Lager- und Nebenräumen sowie Stellplätzen planungsrechtlich gesichert.

Mit dem Sondergebiet „Festplatz“ wird Planungsrecht geschaffen, um neben der Reithalle einen Festplatz mit Lager- und Nebenräumen, Teeküche sowie Stellplätzen realisieren zu können.

Im Sondergebiet „Stallungen“ werden nur Ställe sowie Stellplätze zugelassen.

Das Sportgelände wird bis hinter den Heiligenbodenweg zurückgenommen. Dadurch kann der Jugendzeltplatz an seinem derzeitigen Standort verbleiben.

Innerhalb des Vereins- und Freizeitgeländes sollen über die festgesetzten Nutzungen hinaus ohne genaue Lage- und Größenfestlegung weitere Nutzungen zugelassen werden, wenn sie zur Attraktivierung des Vereins- und Freizeitgeländes beitragen, z. B. Beachvolleyballanlage, Bolzplatz, Streetballplatz, Tischtennisplatten, Spielplatz, Trimm-dich-Pfad, Boulebahnen, Skateranlage, Wege.

Mit der Einschränkung von Nebenanlagen soll vermeiden werden, dass eine Vielzahl von verfahrensfreien Nebenanlagen im Plangebiet entsteht und dadurch der hochwertig landschaftsgeprägte Charakter des Plangebiets verloren geht.

Stellplätze sind innerhalb des Freizeitgeländes überall zulässig. Um jedoch die landschaftsräumliche Qualität nicht zu beeinträchtigen, wird gefordert, dass diese vorzugsweise entlang der landwirtschaftlichen Wege anzuordnen sind.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **7.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Entsprechend der landschaftlich geprägten Umgebung werden die Wandhöhen entsprechend der Lage begrenzt. Nur der Reiterhof und die Stallungen dürfen 6,50 m hoch ausgebildet werden. Die anderen Gebäude dürfen Wandhöhen von 3,50 m bzw. 4,50 m erreichen.

### **7.3 Grünflächen**

Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen sollen über die festgesetzten Nutzungen hinaus ohne genaue Lage- und Größenfestlegung weitere Nutzungen zugelassen werden, wenn sie zur Attraktivierung des Vereins- und Freizeitgeländes beitragen, z. B. Beachvolleyballanlage, Bolzplatz, Streetballplatz, Tischtennisplatten, Spielplatz, Trimm-dich-Pfad, Boulebahnen, BMX- und Mountainbikestrecken, Skateranlage, Wege.

Mit der Einschränkung von Nebenanlagen soll vermeiden werden, dass eine Vielzahl von verkehrsfreien Nebenanlagen im Plangebiet entsteht und dadurch der hochwertig landschaftsgeprägte Charakter des Plangebiets verloren geht.

Stellplätze sind innerhalb des Freizeitgeländes überall zulässig. Um jedoch die landschaftsräumliche Qualität nicht zu beeinträchtigen, wird gefordert, dass diese vorzugsweise entlang der landwirtschaftlichen Wege anzuordnen sind.

#### 7.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Eingriffe in den landschaftlich sensiblen Hang verträglich gestalten zu können, wird gefordert, dass die einzelnen Nutzungen mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen sind und dass für den ausgelösten Eingriff ein entsprechender Ausgleich auf dem Festplatzgelände zu realisieren ist.

#### 7.5 Einfriedungen

Im Außenbereich sind Einfriedungen unzulässig.

Der Verzicht auf Einfriedungen führt jedoch dazu, dass das Schwarzwild auf schützenswerten Flächen (Sondergebiete und Sportanlagen) erhebliche Schäden verursacht bzw. verursachen kann. Darüber hinaus muss verhindert werden, dass Pferde auf die Staatstraße laufen.

Um Schäden gering zu halten, wird deshalb von diesem Verbot in Teilbereichen abgesehen.

Zugelassen werden Einfriedungen jedoch nur auf den Sondergebietsflächen, den Sportanlagen sowie den Pferdeweiden und -anlagen. Um die freiräumliche Qualität möglichst wenig zu beeinträchtigen, dürfen die Pferdeweiden nur als einfache Weidezäune errichtet werden.

### **8. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes**

Aktuell sind die bestehenden Nutzungen über den Eschauer Weg und die Alte Eschauer Straße verkehrlich erschlossen. Das Verkehrsaufkommen ist gering und wird sich auch durch die Ansiedlung des Hundesportvereins und die Errichtung der Pumptrackstrecke nicht wesentlich erhöhen.

Nur wenn der Markt Mönchberg die Realisierung des Sportgeländes umsetzt, wird diese Erschließung aufgrund des größeren Verkehrsaufkommens nicht mehr ausreichen. Erst dann wird die verkehrliche Anbindung an die Staatsstraße wie geplant verändert. Die bisher spitzwinklig auf die St 2441 einmündende Alte Eschauer Straße wird in diesem Zusammenhang aufgegeben und zurückgebaut.

Damit die Maßnahme den Anforderungen entsprechend umgesetzt werden kann, wird rechtzeitig vor Realisierung des geplanten Sportgeländes das Staatliche Bauamt informiert, um die Umgestaltung des Straßenknoten umsetzen zu können.

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

### **9. Ver- und Entsorgung**

#### 9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das gesamte im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in einem Trennsystem über Sammler in das gemeindliche Kanalnetz abgeleitet.

Die Sammler sind ausreichend dimensioniert, um das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser abzuleiten.

#### Schmutzwasser

Die zusätzlich anfallende Schmutzwassermenge ist gering, da mit Ausnahme für die Vereinsheime des Sport- und Hundsportvereins für alle anderen Nutzungen schon Baugenehmigungen vorliegen. Die zusätzliche Schmutzwassermenge kann vom gemeindlichen Hauptsammler aufgenommen werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers ist gesichert.

#### Niederschlagswasser

Mit Ausnahme der Vereinsheime des Sport- und Hundsportvereins sowie kleinerer Nebengebäude sind alle anderen Baumaßnahmen genehmigt und die Ableitung des Niederschlagswasser geregelt.

Um den Hauptsammler im Eschauer Weg nicht weiter zu belasten, wird alles weitere auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser versickert.

Die Dachflächen dieser Baumaßnahmen sind so klein, dass das anfallende Niederschlagswasser im direkten Umfeld versickert werden kann. Sie fallen aufgrund ihrer Größe und da das Wasser unbelastet ist unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung. Sofern eine Versickerung jedoch nicht möglich sein sollte, werden die Flächen ggf. gedrosselt an den Regenwassersammler im Eschauer Weg angeschlossen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

### 9.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Durch die Neuplanung wird sich der Bedarf an Trinkwasser nur geringfügig erhöhen (Toiletten im Bereich des Hundesportvereins und an der Pumptrack-Strecke).

Auch der Löschwasserbedarf ist aufgrund der geringen Brandgefahr bei den noch realisierbaren baulichen Maßnahmen sehr gering.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann als gesichert angesehen werden.

## 10. **Flächenbilanz**

Sondergebietsflächen	13.031 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Flächen	47.020 m <sup>2</sup>
Vereins- und Freizeitflächen (=Grünflächen mit Zweckbestimmung)	65.019 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	8.517 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Wege	4.497 m <sup>2</sup>
Öffentlicher Parkplatz	2.381 m <sup>2</sup>
Sonstige Grünflächen (Straßen- und Gewässerbegleitgrün)	2.825 m <sup>2</sup>
Wasserfläche (Aubach)	1.411 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgung (AMME)	2.452 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>147.153 m<sup>2</sup></b>

## 11. Anlagen

11.1 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Trölenberg + Vogt, Grünewaldstraße 3, 63739 Aschaffenburg vom 25.03.2020

11.2 Geräuschuntersuchung

Ingenieurbüro Stöcker, Kölner Straße 68, 51399 Burscheid vom 02.12.2019

Aschaffenburg, den 22. Juni 2020

Mönchberg, den \_\_.\_\_.2020

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Planer FM  
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister des  
Marktes Mönchberg**