



STADT OCHSENFURT | STADTTEIL GOSSMANNSDORF  
 BEBAUUNGSPLAN **OBERE LEHMGRUBE**  
 mit integriertem Grünordnungsplan  
 Landkreis Würzburg

Begründung mit Umweltbericht

## AUFTRAGGEBER



Stadt Ochsenfurt  
Hauptstraße 42  
97199 Ochsenfurt

aufgestellt: 04.06.2019  
Entwurf: 15.09.2020  
geändert: 09.02.2021  
redaktionell geändert: 04.05.2021

J u k s  
1. Bürgermeister

## ENTWURFSVERFASSER

**arc.grün** | landschaftsarchitekten . stadtplaner

Steigweg 24  
97318 Kitzingen  
Tel. 09321.26800-50  
Fax 09321.268090-50

## BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch Dipl. Ing. (FH). Landschaftsarchitektin bdla.  
Stadtplanerin

Katrin Hansmann  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin bdla

Behareh Khalilzadeh Bejand  
M. Sc. Angewandte Geowissenschaften

## INHALT

1	Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplans.....	1
2	Wohnbauflächenbedarf.....	2
2.1	Bevölkerungsentwicklung .....	2
2.2	Bestehende Flächenpotentiale .....	4
2.3	Wohnflächenbedarf.....	6
2.4	Städtebauliches Leitbild .....	7
2.5	Abschätzung Folgekosten .....	9
2.6	Zielsetzung Wohnbauland Goßmannsdorf.....	10
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	10
3.1	Rechtliche Grundlagen .....	10
3.2	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	11
3.3	Flächennutzungsplan .....	13
3.4	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	14
3.5	Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung ..	15
3.6	Lage, Größe und Beschaffenheit und angrenzende Nutzungen .....	15
4	Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen .....	16
4.1	Städtebauliches Konzept.....	16
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	18
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	18
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen..	19
4.5	Verkehr und Erschließung.....	20
4.6	Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser.....	21
4.7	Immissionsschutz.....	22
4.8	Denkmalschutz.....	23
4.9	Bauordnungsrechtliche Vorschriften.....	23
5	Grünordnung .....	24
5.1	Planerische Vorgaben zur Grünordnung .....	24
5.2	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise....	25
5.3	Belange des Artenschutzes .....	26
6	Flächenbilanz.....	28
7	Umweltbericht.....	29

7.1	Vorbemerkungen .....	29
7.2	Inhalte und Ziele .....	29
7.3	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung .	30
7.4	Planungsalternativen .....	31
7.5	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen .....	32
7.6	Relevante Wirkfaktoren .....	34
7.7	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	36
7.7.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung .....	36
7.7.2	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung .....	38
7.7.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 .....	40
7.7.4	Schutzgut Boden .....	49
7.7.5	Schutzgut Wasser .....	50
7.7.6	Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel .....	51
7.7.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	53
7.7.8	Schutzgut Fläche .....	54
7.7.9	Wechselwirkungen .....	55
7.7.10	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.....	56
7.8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	56
7.8.1	Einstufung der Bestandssituation .....	56
7.8.2	Einstufung der geplanten Nutzung .....	56
7.8.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen .....	57
7.8.4	Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsbedarfs .....	57
7.8.5	Eingriffsmindernde Maßnahmen.....	58
7.8.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB .....	61
7.8.7	Maßnahmen zum Artenschutz .....	62
7.9	Berücksichtigung agrarstruktureller Belange .....	66
8	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten .....	67
9	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) .....	67
10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	68
10.1	Tabellarische Zusammenfassung Umweltbericht .	71
11	Hinweise zum Aufstellungsverfahren .....	73
12	Quellen- und Literaturverzeichnis .....	75

## 1 Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplans

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt, einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Wohngebietes in einem Umfang von 1,65 ha am südlichen Ortsrand des Stadtteils Goßmannsdorf aufzustellen.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die starke Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser.

Goßmannsdorf stellt mit seiner günstigen Lage zu den überregionalen Verkehrsachsen BAB A 3, der St 2418 und der B 13 und einem Bahnanschluss einen attraktiven Wohnstandort im Großraum der Stadt Würzburg dar, welche gemäß Zukunftsatlas der „Prognos-Studie“<sup>1</sup> zu den „10 Regionen mit den besten Chancen im Bereich Arbeitsmarkt“ gehört.

Der offensichtliche Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser im gesamten Raum der Stadt Ochsenfurt, insbesondere in der Kernstadt und den kernstadtnahen Stadtteilen zeigt sich in der anhaltenden Nachfrage im Bauamt der Stadt. Denn die Preise für Bauland im Vergleich zum angrenzenden Verdichtungsraum Würzburg sind günstig, die Anbindung an überregionale Straßen- und Bahnverkehrsachsen ist hervorragend und die soziale Infrastruktur in Goßmannsdorf ist vergleichsweise gut erhalten.

Um dem seit Jahren beobachteten Trend und nachgewiesenen Bedarf an Wohnbauland nachzukommen, hat die Stadt Ochsenfurt beschlossen, in Fortführung der Wohnbebauung an der Lehmgrube die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen als Baugebiet auszuweisen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauland vorbereitet werden. Dabei soll sich die Bebauung durch maßvoll dimensionierte Baukörper und angepasster Höheneinstellung an der benachbarten Bebauung orientieren und in den Landschaftsraum einfügen.

---

<sup>1</sup> [https://zukunftsatlas.prognos.com/fileadmin/downloads-zka-2019/Prognos\\_ZA\\_Tabelle\\_Arbeitsmarkt.pdf](https://zukunftsatlas.prognos.com/fileadmin/downloads-zka-2019/Prognos_ZA_Tabelle_Arbeitsmarkt.pdf)

## 2 Wohnbauflächenbedarf

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Basis für die Beurteilung der Bevölkerungsentwicklung sind die Daten der tatsächlich gemeldeten Einwohner in der Stadt Ochsenfurt. Der langfristige Trend wird über Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik (Bevölkerungsvorausberechnung und Bevölkerungsprognose) abgeleitet.

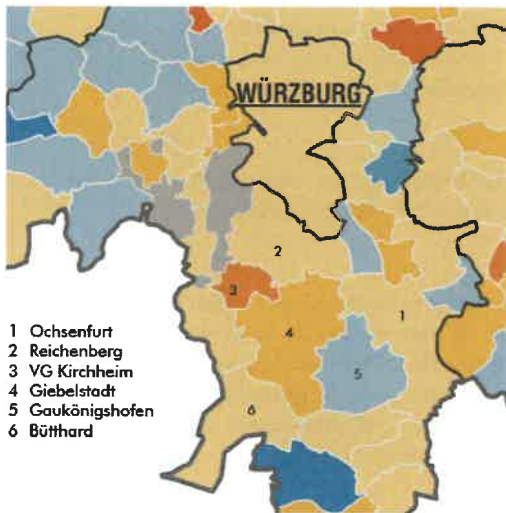
Bereits in den vorangegangenen Jahren hat die Stadt Ochsenfurt die Bevölkerungsentwicklung und den Wohnraumbedarf im Rahmen der Planungen zur Dorferneuerung (DE 2016), eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK 2016), der Innenentwicklungsstudie der Allianz Fränkischer Süden (IES 2017) und des Gemeindeentwicklungskonzepts (GEK 2019) untersuchen lassen.

Gemäß **ISEK 2016** wurde noch eine anhaltende Bevölkerungsabnahme in Ochsenfurt wie auch im gesamten Landkreis Würzburg bis 2029 konstatiert.

Als Gründe für den Bevölkerungsrückgang in der Vergangenheit wurden der generelle Anstieg des Anteils von älteren Menschen in Verbindung mit Abwanderungsbewegungen von jüngeren Menschen angeführt. Zudem kann die immer geringer werdende Geburtenrate die Sterberate nicht mehr kompensieren. Dieser Verlauf der Bevölkerungsentwicklung aufgrund des allgemeinen demographischen Wandels mit zeitweiligen oder länger anhaltenden Einwohnerrückgängen in Ochsenfurt wie auch in Goßmannsdorf war typisch für die Tendenz in den ländlich geprägten Mittelstädten in Unterfranken.

Dieser Trend hat sich inzwischen umgekehrt. Gemäß dem **Gemeindeentwicklungskonzept (GEK 2019)** hat sich die Einwohnerschaft in Goßmannsdorf in den Jahren 2005 bis 2016 noch um ca. 0,3 % auf 1.028 Einwohner verringert. Seither ist jedoch ein Bevölkerungszuwachs um fast 10 % auf 1.115 Einwohner (Stand Juli 2019) zu verzeichnen.

Auch das Bayerische Landesamt für Statistik<sup>2</sup>, (Abfrage Oktober 2019/Februar 2020) geht inzwischen von einer Stagnation der Bevölkerungsabnahme bis hin zu einer Bevölkerungszunahme im Landkreis Würzburg einschließlich Stadt Ochsenfurt um ca. 1 % bis 2038 aus (vgl. Tabelle 1).



- 1 Ochsenfurt
- 2 Reichenberg
- 3 VG Kirchheim
- 4 Giebelstadt
- 5 Gaukönigshofen
- 6 Büttard

Veränderung 2031 gegenüber 2017  
in Prozent

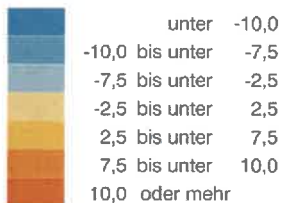


Abbildung 1: Quelle: Beiträge zur Statistik – A182B2 201851 –Demographie-Spiegel für Bayern bis 2037 – Stadt Ochsenfurt

<sup>2</sup> Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung mit Demographie-Spiegel Stadt Ochsenfurt, 2020

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns  
 Veränderung 2037 gegenüber 2017  
 in Prozent

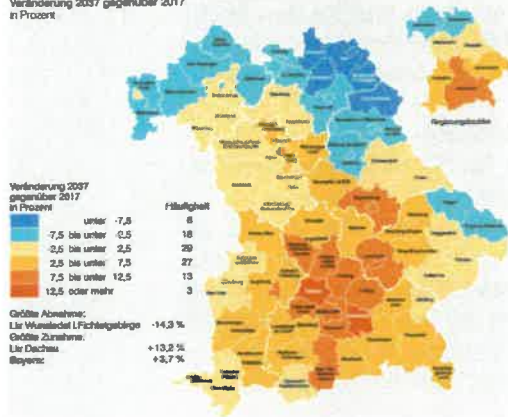


Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung bis 2037

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns  
 Veränderung 2038 gegenüber 2018 in Prozent



Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung bis 2038

Insgesamt kann für die Stadt Ochsenfurt und den Stadtteil Goßmannsdorf konstatiert werden, dass die Einwohnerrückgänge in der Vergangenheit **entgegen dem landesweiten Trend** vergleichsweise moderat ausgefallen sind. Es ist aktuell ein nachweisbares und auch langfristig berechnetes und prognostiziertes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen.

Das GEK 2019 spricht ausdrücklich die Empfehlung aus, einer Entwicklung zu rückläufigen Einwohnerzahlen zukünftig gezielt entgegenzuwirken, indem die Voraussetzung für den Zu- zug von Menschen verbessert werden. Dafür erscheine insbesondere die „Vorhaltung eines ausreichenden und differenzierten Wohnraumbereichs durch Neuausweisung von Wohnbaugebiet für Bauwillige bei gleichzeitiger Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen vorzugsweise in der Kernstadt und in den kernstadtnahen Stadtteilen“ erforderlich.

### Statistische Daten

Die untenstehende Tabelle zeigt zunächst die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Ochsenfurt der letzten Jahre auf der Basis der tatsächlich mit Hauptwohnsitz in der Stadt Ochsenfurt gemeldeten Einwohner: Es ergibt sich ein vergleichsweise moderates Schwanken des Bevölkerungsstandes der Gesamtstadt von bis zu 0,5 % in den letzten Jahren. Im Stadtteil Goßmannsdorf hat sich ein Zuwachs um ca. 7 % ergeben.

Jahr	Ochsenfurt gesamt		Ochsenfurt Kernstadt	Goßmannsdorf	
	Einwohner	[%]	Einwohner	Einwohner	[%]
30.06.2019	11.703	100	7.216	1.115	107
30.12.2018	11.644		7.198	1.062	
30.12.2017	11.661		7.241	1.027	
30.12.2016	11.709	100	7.266	1.040	100
31.12.2037	11.400	101	Bezugsjahr 2018		
31.12.2030	11.400				
31.12.2025	11.400				
31.12.2020	11.300				
31.12.2019	11.300				
31.12.2018	11.300	100			
31.12.2017	11.374				
31.12.2016	11.393				
31.12.2015	11.155				
Zensus 09.05.2011	11.020				

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik<sup>3</sup> gibt für Ochsenfurt, im Landkreis Würzburg Unterfranken, z. B. für den Stichtag 31.03.2019 die Zahl von 1.345 Einwohner und für den Stichtag 30.09.2019 die Zahl von 11.388 Einwohner (jeweils fortgeschriebener Bestand auf der Basis des Zensus 2011) an.

### **Verlauf der Bevölkerungsentwicklung**

Aus den Daten des Landesamtes für Statistik lässt sich folgende Entwicklung für die Stadt Ochsenfurt ablesen: Ausgehend von der mittleren Einwohnerzahl von 11.020 im Jahr 2011 (Zensus) über den kontinuierlichen Anstieg ins Jahr 2017 auf 11.300 Einwohner bis auf prognostizierte 11.400 Einwohner im Jahr 2037 ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs von 3 %. Legt man lediglich den Zeitraum 2018 bis 2037 zugrunde, ergibt sich ein langsames Bevölkerungswachstum von 1 % als langfristige Tendenz.

Mit seiner Prognose, Stand Januar 2020, aktualisiert das LfSt die Angaben der Bevölkerungsentwicklung auch für die benachbarten Landkreise Aschaffenburg und Haßberge von abnehmend auf stabil und für den Landkreis Bamberg von stabil auf zunehmende Einwohnerzahlen (vgl. Abb. 2 und Abb. 3). Dies bestätigt die grundsätzlich ausgewogene Tendenz der Bevölkerungsentwicklung (prognostizierte Veränderung 2,5 % bis -2,5 %) in der Region Unterfranken. (Quelle: Bay. Landesamt für Statistik Demographie-Spiegel für Bayern, Juli 2019 und Januar 2020).

## **2.2 Bestehende Flächenpotentiale**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ochsenfurt sind im Stadtteil Goßmannsdorf aktuell noch folgende unbebaute Bauflächen dargestellt:

Das Mischgebiet **Wiesenweg** wurde im September 2019 als Satzung beschlossen. Das hier vorhandene Flächenpotential wurde mit 16 Bauplätzen bereits ausgeschöpft.

Das als Gewerbeflächen dargestellte Gebiet **Roßkopf** ist nicht erschlossen und aufgrund seiner Lage direkt an Bahnlinie und Bahnhof aus schallimmissionsschutzrechtlichen Gründen für eine Wohnbebauung nicht geeignet.

Alle weiteren für eine Entwicklung von möglichen Wohnbaugebieten geeigneten Flächen in der Gemarkung Goßmannsdorf liegen außerhalb der bislang über die Flächennutzungsplanung entwickelten Bereiche. Die von der Stadt Ochsenfurt verfolgten Ziele lassen sich auf diesen Flächen nicht umsetzen

---

<sup>3</sup> Statistische Berichte, Einwohnerzahlen am 30.09.2019, Hrsg. Januar 2020,



(s. auch Kap. 7.4, Standort- und Planungsalternativen im Umweltbericht).

Neben den Potenzialen im Flächennutzungsplan besteht im auch Stadtteil Goßmannsdorf ein Innenentwicklungspotential aus Baulücken und leerstehenden oder kaum genutzten Gebäuden im Geltungsbereich von Bebauungsplänen bzw. im unbeplanten Innenbereich. Diese im Ortsteil Goßmannsdorf derzeit bebaubaren und unbebauten Grundstücke stehen jedoch für eine zeitnahe Bebauung nicht zur Verfügung (s.u.). Die Möglichkeiten, die dortigen Eigentümer zu einer Bebauung zu verpflichten (z.B. über § 176 BauGB) sind in den rechtlichen Voraussetzungen schwierig und führen vorhersehbar zu zeitraubenden Rechtsstreitigkeiten mit unsicherem Ausgang. Zudem erlauben diese Grundstücke nur teilweise eine Bebauung in der im hier vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Weise als freistehende Einfamilienhäuser.

Die räumlichen Alternativen zur Neuausweisung eines Baugebietes für eine Wohnbebauung in der hier geplanten Weise sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans bereits geprüft und insoweit durch die entsprechenden Darstellungen entschieden worden. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist eine solche Standortalternativenprüfung weder gesetzlich vorgesehen noch sinnvoll. Die zu prüfenden Alternativen begrenzen sich daher auf Gestaltungsvarianten innerhalb des Plangebietes, wie sich auch aus Anlage 1 Ziff. 2 Buchst. d zum BauGB ergibt. Diese Gestaltungsvarianten wurden geprüft und haben sich auch in der konkreten Planung niedergeschlagen.

#### Nachverdichtungspotentiale

**Im Altort** wurden im Rahmen des Vitalitätschecks (2015) und des GEK (2019) Leerstände und Baulücken ermittelt. Die Stadt Ochsenfurt hat diesen Bereich daraufhin als städtebauliches Sanierungsgebiet im Jahr 2019 ausgewiesen, sodass in diesem Bereich ein Nachverdichtungspotential allerdings erst langfristig zur Verfügung steht.

Gemäß der Innenentwicklungs-Studie „Allianz-Fränkischer-Süden“ 2017 wurden folgende Innenentwicklungspotentiale für Goßmannsdorf ermittelt:

klassische Baulücken	20
Leerstände	5
Hofstellen ohne Hofnachfolger	3
Leerstandsrisiko	37

Zur Ausschöpfung dieses Entwicklungspotentials unter Berücksichtigung der übergeordneten Leitsätze zum Flächensparen und Innenentwicklung wurden von der Stadt Ochsenfurt Potentialabschätzungen sowie Stärken-Schwächen-Analysen der Ortschaft vorgenommen und die Gebäude und der Bauflächenbestand einer Leerstandsanalyse unterzogen und auf ihre eigentumsrechtliche Verfügbarkeit geprüft.

Dafür hat die Stadt Ochsenfurt im Jahr 2019 alle Eigentümer leerstehender Gebäude und nicht bebauter Grundstücke im gesamten Stadtgebiet angeschrieben und eine Übernahme der Objekte zur Nachnutzung und Bebauung angeboten. Von den angeschriebenen Eigentümern erfolgte ein Rücklauf von 10 %. Lediglich für ein Objekt in Goßmannsdorf wurde eine Veräußerungsbereitschaft signalisiert. Dieses weist jedoch weder eine Eignung als Wohnraum noch irgendein Entwicklungspotential auf.

Dies verdeutlicht die derzeitige Situation der Kommunen, dass ihre Bemühungen, den Leerstand innerhalb der Ortslagen durch Nachverdichtung, Umnutzung oder Wiedernutzbarmachung zu reduzieren, ins Leere laufen. Trotzdem ist es Ziel und Erfordernis der Stadt Ochsenfurt, den Wohnraumbedarf in den Ortslagen nachzuweisen, um eine Abwanderung in die Metropolregionen abzuwenden, denn zur Erhaltung der sozialen Infrastruktur (Schule Kindergarten etc.) ist ein moderater Zuzug erforderlich.

Um diesen Zwangslagen in Zukunft vorzubeugen, hat die Stadt Ochsenfurt seit einigen Jahren die Vermarktung von Bauland in eigene Regie übernommen und kann im Rahmen der Kaufverträge eine kurzfristige Bauverpflichtung durchsetzen.

Auch werden die im Rahmen von Programmen zur Dorferneuerung und Entwicklungskonzepten bisher unternommenen Bemühungen zur (Re-)Aktivierung von vorhandenen Flächenpotenzialen weitergeführt, um die Flächeninanspruchnahme auf ein notwendiges Maß zu begrenzen.

## 2.3 Wohnflächenbedarf

Aus der Anzahl der Einwohner, der genutzten Wohnfläche und der Prognose der Bevölkerungsentwicklung leitet sich der durchschnittlich zu erwartende Wohnraumbedarf ab. Es zeichnet sich eine Bedarfslücke ab, wenn die Nachfrage nicht mehr im räumlichen Zusammenhang bedient werden kann.

Jahr	Bayern, Wohnfläche je Einwohner [m <sup>2</sup> ]		Würzburg, Wohnfläche je Einwohner [m <sup>2</sup> ]	
	[m <sup>2</sup> ]	[%]	[m <sup>2</sup> ]	[%]
2018	47,4	130	51,0	111
2010	45,9			100
2000	41,5			
1990	36,4	100		

Tabelle 2: Wohnfläche je Einwohner<sup>4</sup>

Allgemein ist zu konstatieren, dass aufgrund der Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrößen, der Zunahme der Einpersonenhaushalte (junge Singles und Senioren) und der erhöhten Raumansprüche der Wohnbevölkerung die Wohnfläche pro Person seit Jahren gestiegen ist.

Die Wohnfläche je Einwohner<sup>5</sup> in Bayern hat sich in den vergangenen 30 Jahren um ca. 30 % erhöht. Auch im Vergleich der letzten ca. 10 Jahre ist 2018 noch mehr Wohnfläche je Einwohner in Anspruch genommen worden.

Die Wohnfläche je Einwohner<sup>6</sup> lag am 31. Dezember 2018 bei 47,9 m<sup>2</sup>. Im Verdichtungsraum waren es 44,1 m<sup>2</sup>, im ländlichen Raum 51,0 m<sup>2</sup> und im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH) 51,3 m<sup>2</sup>; im Raum Würzburg/Ochsenfurt zwischen 49 m<sup>2</sup> bis 51 m<sup>2</sup>.

Damit lässt sich prognostizieren, dass selbst bei gleichbleibender Einwohnerzahl ein höherer Wohnflächenbedarf besteht als in vergangenen Jahren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Lehmgrube“ in Goßmannsdorf möchte die Stadt Ochsenfurt, dem statistischen und tatsächlichen Bevölkerungswachstum nachkommend, den entsprechend erwartbaren Wohnraumbedarf aufgrund höherer Einwohnerzahlen und höherem Wohnraumananspruch nachweisen.

## 2.4 Städtebauliches Leitbild

### Städtebauliches Leitbild Goßmannsdorf

Die Stadt Ochsenfurt besitzt als Mittelzentrum im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zentralörtliche Funktionen. Die Stadt und insbesondere der Ortsteil Goßmannsdorf liegen angrenzend und verkehrlich gut angebunden an den Verdichtungsraum Würzburg. Die Bevölkerungszahlen in

<sup>4</sup> <https://www.deutschlandin zahlen.de/tab/deutschland/infrastruktur/gebäude-und-wohnen/wohnfläche-je-einwohner>

<sup>5</sup> <https://www.landesentwicklung-bayern.de/daten-zur-raumbeobachtung/wohnungen/>.

<sup>6</sup> <https://www.landesentwicklung-bayern.de/daten-zur-raumbeobachtung/wohnungen/>.

Region, Landkreis, Kommune und Ortsteil weisen ein beständiges Niveau und ein bis 2037 prognostiziertes, leichtes Wachstum auf.

Den kernstadtnahen Stadtteil Goßmannsdorf möchte die Stadt Ochsenfurt als einen attraktiven Wohnstandort insbesondere für Familien mit Kindern mit einer im Vergleich zu urbanen, städtischen Räumen oder Kernzonen (GRZ 0,6 bis 1,0) eher aufgelockerten Dichte (GRZ 0,35 bis 0,6) erhalten und ausbauen. Die bestehende gute Verkehrsanbindung an die Arbeitsmärkte bzw. Schulstandorte in der Stadt Ochsenfurt und der Stadt Würzburg mit fußläufiger Anbindung an ÖPNV (Buslinien und Bahnanbindung an ICE-Bahnhof Würzburg) und das übergeordnete Straßenverkehrsnetz sind dabei positive Standortfaktoren.

Die Versorgungseinrichtungen des Ortsteils Goßmannsdorf (Kindergarten, Kirche) sind von dem geplanten Baugebiet aus fußläufig erreichbar. Insbesondere für Familien mit Kindern stellt die ortsnahe Lage einen besonderen Wohnwert dar.

#### Entwicklungsziele der Stadt Ochsenfurt

Zur Berücksichtigung der Zielsetzungen der übergeordneten Planungsebenen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und im Hinblick auf das Ziel des Flächensparens nach § 1 Abs. 2 BauGB wie

- nachhaltige Siedlungsentwicklung
- Nutzung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen
- kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege)

hat die Stadt Ochsenfurt in den vergangenen Jahren verschiedene die Planungen der **Dorferneuerung** und des **Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts** erarbeiten lassen. Diese sehen für die Stadt Ochsenfurt und ihre Stadtteile folgenden Handlungsbedarf:

- Vorhaltung eines attraktiven Angebots an Wohnbauflächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau in einem moderaten Umfang
- Abrundung und Verdichtung bestehender Wohngebiete in den Stadtteilen
- Innenentwicklung oder die Modernisierung im Wohnungsbestand
- Setzung finanzieller Anreize für Bauwillige über die Entwicklungen am Kapitalmarkt und das Baukindergeld
- Maßnahmen zur Aktivierung von Altbausubstanz und Leerständen durch Bauberatung, kommunale Förderprogramme, Sicherung von Stellplätzen etc.

Das Entwicklungsziel der Stadt Ochsenfurt für den Stadtteil Goßmannsdorf sieht neben dem Ziel einer für alle Ortsteile proportional zum Stadtgebiet gleichermaßen angemessenen Entwicklung vor, einen Status quo in Bezug auf Einwohnerzahl und kommunale Infrastruktur zu erhalten in Verbindung mit dem Wunsch in angemessenem Rahmen wachsen zu können, um sich Entwicklung und Anpassung an Veränderungen offen zu halten und um soziale Einrichtungen und möglichst siedlungsnaher Versorgung erhalten zu können.

## 2.5 Abschätzung Folgekosten

Die überplanten Flächen werden von der Stadt Ochsenfurt erworben und in eigener Regie vermarktet, sodass über diesen Weg die Kosten für den Grunderwerb ausgeglichen werden.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Siedlungsflächenplanung langfristig mit Folgekosten verbunden ist und dass aufgrund des topografisch bewegten Geländes in Baugebiet „Obere Lehmgrube“ zusätzliche Kosten anfallen werden, die auf die zukünftigen Eigentümer umgelegt werden sollen.

Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an vorhandene Siedlungsflächen und die dortige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Straße, Kanal, Wasser, Strom) verfügt das Plangebiet jedoch grundsätzlich über günstige Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung.

Für die unterirdische Verlegung einer 20 KV-Freileitung werden zusätzliche Kosten anfallen, die jedoch auf lange Sicht sowieso erforderlich geworden wären.

Die Entwässerung des Plangebiets wird im Trennsystem erfolgen. Die vorhandene Infrastruktur ist hierzu ausreichend aufnahmefähig, für die teilweise offene Ableitung des Oberflächenwassers sind kleinräumige Gräben und Maßnahmen zum Wasserrückhalt auf Privatgrundstücken erforderlich, die sich im Nebeneffekt positiv auf den Naturhaushalt und das Klima auswirken. Über Festsetzungen zum Wasserrückhalt mittels Gründächern oder Zisternen kann der bauliche Aufwand für die Stadt gemindert werden und das Baugebiet durch seine nachhaltige Ausgestaltung aufgewertet werden.

Für die Trinkwasserversorgung ist eine Druckerhöhungsanlage erforderlich.

Die Erschließung wird aufgrund des Gefälles von mehr als 5 % höhere Kosten als in ebenem Gelände verursachen.

Weitere Kosten entstehen aus naturschutzrechtlichen Gründen für einen erhöhten Bedarf an externen Ausgleichsflächen und deren dauerhafte Unterhaltung. Mit der Zuordnung der bereits gemeindeeigenen Ausgleichsfläche Fl.-St. 1368 können Kosten für den Erwerb von aufzuwertenden Flächen vermieden werden.

## 2.6 Zielsetzung Wohnbauland Goßmannsdorf

Für eine weiterhin stabile demografische Entwicklung ist ein Mindestmaß an Baulandpotential erforderlich. Daher verfolgt die Stadt Ochsenfurt im Stadtteil Goßmannsdorf die Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „Obere Lehmgrube“ mit dem Ziel, Ortsansässigen und insbesondere jungen Familien langfristig weiterhin Bauland zur Verfügung stellen zu können, um einen Wegzug zu vermeiden. Hierdurch können eine dauerhafte Auslastung und der Bestand sozialer und Gemeinbedarfseinrichtungen und Infrastruktur, wie z. B. dem Kindergarten bzw. der Kindertagesstätte, gesichert werden.

Da ein konkreter Bedarf nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Goßmannsdorf besteht, der mit den verfügbaren Flächenpotentialen nicht gedeckt werden kann, lässt sich das Erfordernis der Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in angemessener Größe von 15 Baugrundstücken ableiten. Durch die geringe Größe wird gewährleistet, dass sich dieses in den bestehenden Ort einfügt und eine organische, am Bedarf orientierte städtebauliche Entwicklung erfolgt.

Das Baugebiet „Obere Lehmgrube“ im Stadtteil Goßmannsdorf stellt somit die einzige Möglichkeit dar, Baugrundstücke für eine Einfamilienhaussiedlung bereitzustellen, die für eine heterogene, städtebauliche Entwicklung des Ortsteils notwendig sind.

## 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Rechtliche Grundlagen

Im vorgesehenen Geltungsbereich besteht bislang kein Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird daher im Regelverfahren aufgestellt.

Aufgrund des allgemeinen, eklatanten Wohnraumbedarfs wurde durch den Gesetzgeber die Verlängerung des Gesetzes § 13 b BauGB bis zum 31.12.2021 beschlossen. Auf eine mit dieser gesetzlichen Grundlage mögliche Vereinfachung der Baugebietsausweisung (keine Ausgleichsflächen, kein Um-

weltbericht) wurde jedoch durch die Stadt bewusst verzichtet, um die Berücksichtigung der Belange Freiraumstruktur und Siedlungsstruktur angemessen zu gewährleisten.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 V v. 19.6.2020 | 1328
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34)

### 3.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Aus den relevanten Zielen und Grundsätze für die Raumstruktur und Siedlungsentwicklung sind aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 2020 und dem Regionalplan der Region Würzburg (2) sowie der 16. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Ochsenfurt, Teilbereich Goßmannsdorf, G2 vom 15.11.2016 für das geplante Baugebiet folgende Planungsziele und Planungsgrundsätze Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

Die Stadt Ochsenfurt ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020 sowie der aktuellen Lesefassung des Regionalplans Würzburg (Stand 17.10.2017) als Mittelzentrum definiert und liegt einschließlich des Stadtteils Goßmannsdorf in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH). Diese „... Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln (...)“ (LEP 2.2.4)

Die Zielsetzungen und Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen wurden mit der 16. Flächennutzungsplanänderung behandelt und abgearbeitet. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, somit wird für die Auf-

listung der Vorgaben auf diesen verwiesen und für diese Begründung lediglich relevante Auszüge dargestellt.

### **Räumliche Entwicklung und Ordnung**

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. (LEP; Z; 1.1.1).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP G 1.1.3).

### **Siedlungsentwicklung**

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z)
- Neue Bauflächen sind möglichst in Anbindung an geschlossene Siedlungseinheiten ausgewiesen werden [...] (LEP 3.3 Z)

### **Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen**

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. LEP, 7.1.1 (G).
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten. LEP, 7.1.6 (Z).
- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. [...] LEP, 7.1.6 (G).

### **Klimaschutz**

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. LEP, 1.3.1 (G)

Südöstlich, außerhalb des Geltungsbereichs wird ein **landschaftliches Vorbehaltsgebiet** außerhalb von Naturschutzflächen (2678-0/020136/00/01-R11NBL) dargestellt, welches aufgrund der besonderen landschaftlichen Bedeutung der „siedlungsfreien Bereiche der Mainaue und der Maintalhänge“ ausgewiesen wurde.

Gem. Regionalplan sind „landschaftliche Vorbehaltsgebiete keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts und haben auch keine vergleichbaren Funktionen“. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete umfassen in der Regel bereits durch Rechtsverordnung gesicherte Schutzgebiete (z. B. LSG, NSG, NP). In diesem Fall ist das Gebiet nicht durch ein Landschaftsschutzgebiet gesichert.

Unabhängig davon ist das Gebiet aufgrund der zum Seitentals des Mains exponierten Hanglage aus der Ferne einsehbar.



Die Stadt Ochsenfurt beachtet mit der vorgelegten Planung die übergeordneten Planvorgaben. Mit der Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen und die Erschließung über den bestehenden Lehmgrubenweg wird eine Zersiedelung vermieden und der Ortsrand sinnvoll abgerundet und auf flächensparende Weise werden bedarfsgerechte Wohnangebote geschaffen.

Den Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung wird insbesondere durch die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser, durch die Festsetzungen von Erhaltungsgebieten sowie von Flächen für Maßnahmen zum **Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** und die Sicherung und Entwicklung der Lebensräume für wildlebende Arten auf den bereitgestellten Kompensationsflächen, weiterhin zur Ortsrandeingrünung sowie durch die Zulässigkeit von Solaranlagen und Sonnenkollektoren und Gründächern Rechnung getragen.

Insofern bewirkt die Aufstellung des Bebauungsplanes eine angemessene Weiterentwicklung der Stadt Ochsenfurt im Stadtteil Goßmannsdorf. Alternativ geeignete Flächenpotentiale in der Innerortslage von Goßmannsdorf stehen nicht zur Verfügung (vgl. Kap. 2)

Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung, die Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung werden durch die getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Ochsenfurt ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt (vgl. Abb. 4).



Abbildung 4 Auszug aus dem rechtskräfti-

Teilflächen der seit den 70iger Jahren im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wurden mit der 16. FNP-Änderung nach Nordwesten verschoben und im Südwesten zurückgenommen und neu zugeschnitten, um Konflikte mit dem neu ausgewiesenen Natura 2000 Gebiet und sensiblen landschaftlichen Bereichen zu vermeiden. (16. FNP\_Änderung, 04.04.2017)

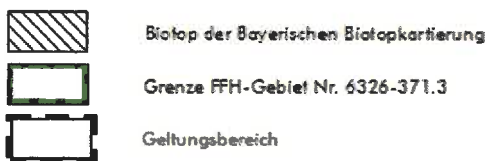
Für die bauliche Entwicklung im Westen des Stadtteils Goßmannsdorf hat die Stadt Ochsenfurt bereits im Jahr 2002 das Ziel formuliert, die landschaftlich empfindlichen Hänge des Maintals und seiner Seitentäler mit wenig ertragreichen Böden in Steillagen von einer Bebauung freizuhalten. Diese Zielsetzung wurde im Flächennutzungsplan südlich des Geltungsbereichs mit der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (grüne T-Linie) als Überlagerung von Flächen für die Landwirtschaft dokumentiert.

Mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf den südöstlichen und südwestlichen Randflächen des geplanten Geltungsbereichs (grünen T-Linie) setzt die Stadt Ochsenfurt diese kommunale Zielsetzung um.

Im Bebauungsplan werden Wohnbauflächen und Pflanzgebote zur Ortsrandeingrünung im Bereich von Wohnbauflächen sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbindung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt; somit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Abbildung 5 Schutzgebiete



### 3.4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Südöstlich angrenzend an die Wohnbauflächen und auf einer Teilfläche überlappend mit geplanten Grünflächen ist das FFH-Gebiet 6326-371 Teilfläche 03 „Trockentalhänge im südlichen Mainsdreieck“ ausgewiesen.

Das Gebiet dient dem Schutz überregional bis landesweit bedeutsamer Trockenstandorte im Verbundsystem des Maintals, insbesondere orchideenreicher Trockenrasen und brachgefallenen ehemaligen Weinbergen.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein von der bayerischen Biotopkartierung erfasster Gehölzbestand Nr. 6326-0078-001 „Trockene Hangwiesen mit Kiefernaufwuchs südwestlich Goßmannsdorf“.

Ein Teil der artenreichen Grünlandbestände im Süden des Geltungsbereichs entspricht auch den Kriterien der Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I der FFH-RL. Es handelt sich dabei um die LRT 6210 (Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien) und LRT 6510 (Magere Flachlandmähwiesen). Diese Flächen unterliegen als artenreiches Grünland oder Magerrasen dem Schutz nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG.

### 3.5 Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung ergeben sich aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Würzburg (vgl. Kap. 6.5 Umweltbericht). Danach liegt der Geltungsbereich innerhalb des Naturraums Maintalhänge (133 B).

Für das Schwerpunktgebiet „Maintalhänge und Nebentäler südlich Würzburg“, sind folgende Ziele formuliert:

- Überregionale Entwicklungsachse zur Wiederherstellung und Optimierung der Trockenverbundachsen entlang des Maintales südlich von Würzburg [...]
- Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Trockenstandorte

Mit der Festsetzung von Grünflächen direkt angrenzend an die Wohnbauflächen wird der Geltungsbereich landschaftsgerecht eingebunden und durch die naturraumgerechte Gestaltung und dauerhaft Pflege und Unterhaltung der Flächen werden die Zielsetzungen des Arten- und Biotopschutzprogramms umgesetzt und rechtlich gesichert.

### 3.6 Lage, Größe und Beschaffenheit und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Rand der Ortslage von Goßmannsdorf in nordwestexponierter Hanglage über dem Maintal.

Das Plangebiet fällt von Süden von ca. 229 m üNN nach Nordwesten um ca. 22 m auf 207 m üNN am Lehmgrubenweg ab. Nördlich und östlich grenzt das Baugebiet „Lehmgrube“ an den Geltungsbereich an. Südlich grenzen Gehölzbestände an, nach Westen schließen sich Gartengrundstücke am Hang zum Schaffbach an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,65 ha. Davon sind ca. 0,39 ha als öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Grundstücke der Fl.Nrn. 752, 753, 762, 764, 765, 766, 769 sowie Fl.Nrn. 759/8, 769/7, 788, 790, 791, 792, 793 jeweils Teilflächen zzgl. Fl.Nrn. 761, 757 TF als Ausgleichsflächen.

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Fl.Nrn. an:  
Im Norden an die Fl.Nrn. 784/9 (Lehmgrubenweg), 769/7, 769/8, 759/7,  
Im Osten an die Fl.Nrn. 750, 751 (Tannenwaldweg), 756,  
Im Süden an die Fl.Nrn. 760, 757 TF, 766 TF,  
Im Westen an die Fl.Nrn. 788/1, 788, 1600 (Schafbach), 790, 791, 792, 793, 974.

## 4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan „Obere Lehmgrube“ soll eine geringfügige Erweiterung der baulichen Nutzung am Rande und im Zusammenhang der Ortslage Goßmannsdorf ermöglicht werden.

Die bereits mit dem Flächennutzungsplan aus den 1970er Jahren dargestellten Wohnbauflächen wurden aufgrund der Lage im Natura 2000 Gebiet mit der 16. FNP-Änderung nach Westen verschoben und neu zugeschnitten. Mit der Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten, eine vorhandene Erschließung und bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen steht das Vorhaben den grundsätzlichen Zielsetzungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nicht entgegen.

Auf der Basis der Darstellungen des Flächennutzungsplans wurde der Umfang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie ein erstes Modell der Erschließung entwickelt. Dieses ließ sich jedoch aufgrund der topografischen Gegebenheiten nicht verwirklichen.



Abbildung 6: Skizze arc.grün Var. A, 2018 aktuelle Erschließung von Osten



Abbildung 7 Konzeptskizze Erschließung „Kammmodell“ (IB Horn, 2016)

Daher wurden andere Varianten zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes mit der Zielsetzung von geringstmöglichen Steigungsverhältnissen und eines geringstmöglichen Flächenverbrauchs geprüft.

Dabei wurden die für die Anlieferung, Müllabfuhr etc. erforderlichen Wendeanlagen mit dem Ziel einer möglichst flächensparenden und geländeangepassten Erschließung und um massive Erdbewegungen/Geländeänderungen Auftrag/Abtrag zu minimieren immer weiter nach Norden bis auf die aktuell geplante Lage verschoben.

Die aktuelle Planung sieht die Erschließung von Osten vor, die die Lage der Wendehämmer noch nördlich der zweiten Geländestufe verortet.

Mit den Überlegungen zur Erschließung entwickelte sich die erste Skizze zum Städtebaulichen Modell, die zum Stand der Präsentation des Städtebaulichen Konzeptes im Juli 2018 ausgearbeitet wurde.

Auf dieser Basis wurde unter Berücksichtigung der Anordnung erforderlicher Ausgleichsflächen der Bebauungsplan entwickelt.

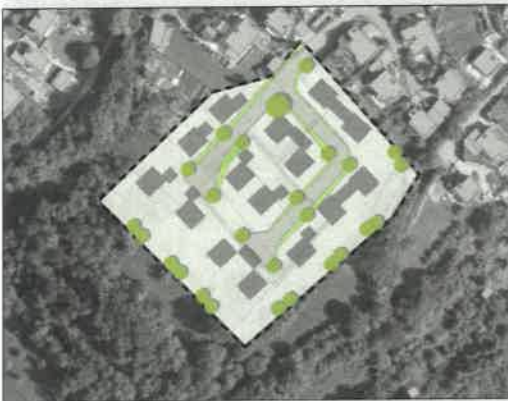


Abbildung 8 Städtebauliches Konzept auf Basis Variante B, arc.grün 13.07.2018

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen und nimmt den Charakter der angrenzenden, wohnbaulichen Nutzung auf.

Ausgeschlossen werden im Bebauungsplan die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Damit wird der Lage des Planungsgebietes in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld am Ortsrand Rechnung getragen. Die Ansiedlung frequenzbringender Nutzungen würde zu Nutzungskonflikten mit der benachbarten Wohnbebauung führen und die beabsichtigte Einbindung in die städtebaulich gewünschten, kleinteiligen Wohnstrukturen und in die Landschaft in topografisch exponierter Lage gefährden. Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem angrenzenden Bebauungsplan. Damit wird den städtebaulichen Erfordernissen aufgrund der exponierten Lage und der topografischen Verhältnisse entsprochen und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und ein von Wohnbebauung geprägtes Ortsbild und Landschaftsbild gesichert.

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer GRZ von 0,35 sieht ein geringfügig geringeres Maß der baulichen Nutzung als in der Umgebung vor.

Die Höheneinstellung der Bebauung wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt. Die Bezugspunkte werden differenziert für bergseits oder talseits gelegene Gebäude festgesetzt, um eine optimale Anpassung der Gebäudehöhen an den Geländeverlauf vorzugeben.

In Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Dachneigung wird ein einheitliches Einfügen der einzelnen Baukörper in Anpassung an die umgebende Bebauung außerhalb des Plangebietes sichergestellt.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung zur weiteren Eingrenzung der Bebauungsdichte über die Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Eine Geschossflächenzahl wird nicht vorgegeben, da das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung die maximalen Wand- und Gebäudehöhen hinreichend definiert ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird den übergeordneten Zielsetzungen eines sparsamen Umgangs mit Boden und Fläche entsprochen und ist das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ausreichend bestimmt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Ein weitgehend einheitlicher Quartierscharakter, der dennoch große Flexibilität bietet, wird gesichert.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudegestaltung, insbesondere der Dachform, lassen in Orientierung an dem in der Umgebung vorhandenen Gebäudebestand eine regionstypische Bauweise mit Satteldächern im ländlich geprägten Ortsteil zu, aber auch moderne Bauformen wie Flachdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit flachen Neigungen sind möglich.

Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen werden vor dem Hintergrund der Zielsetzung, die örtlichen Grundstücksverhältnisse (Zuschnitt, Flächenverfügbarkeit) für die beabsichtigte Nutzung bestmöglich auszuschöpfen, nicht getroffen.

#### 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Die künftigen Gebäude sollen ausschließlich als Einfamilienhäuser ausgeführt werden.

Diese Bauweise orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung und dem Bedarf nach einzelnstehenden Wohnhäusern am Ortsrand von Goßmannsdorf.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) festgesetzt, die eine grobe räumliche Gliederung des Baugebietes sicherstellen und eine bestmögliche Ausnutzung der verfügbaren Flächen unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten ermöglichen sowie unbebaubare Freiräume zwischen den einzelnen Baukörpern erhalten. Diese werden über die geplanten Baugrundstücke hinweg dargestellt, um eine an die tatsächliche Nachfrage angepasste Teilung der Grundstücke ermöglicht.

Um die erforderliche Wohndichte zu erreichen, d.h. eine möglichst gute Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche unter Berücksichtigung des Gebots des sparsamen Flächenverbrauchs und der Nachfrage nach Einfamilienhäusern, werden Festsetzungen für eine ein- bis zweigeschossige Bauweise getroffen.

Zur Berücksichtigung der exponierten Lage werden die Dachformen auf Flachdächer, Pult- und versetzte Pultdächer oder auch Satteldächer mit Neigungen bis 20° bzw. 36 % beschränkt, die sich gut in die Hanglage einfügen lassen.

Mit der Festsetzung von maximalen Wandhöhen von 6,10 m bzw. maximalen Gebäudehöhen von 8,10 m für Pultdächer bzw. 8,60 m für Satteldächer im WA 2 wird dem Erfordernis moderner Bauformen angepasst. Im WA 1 ist im Vergleich zum WA 2 die zulässige Wandhöhe auf 5,10 m (bergseitige Fassade) bzw. 7,10 m (talseitige Fassade) geringfügig erhöht, um der erhöhten Hangneigung zum Schafbachtal Rechnung zu tragen. Mit der zulässigen maximalen Gesamthöhe von 9,60 m, gemessen am niedrigsten Punkt des angeschnittenen Geländes in Verbindung mit der Höheneinstellung wird am neuen Ortsrand in exponierter Lage am Schafbachtalhang (Seitental des Mains) eine übermäßig aufragende Bebauung vermieden.

Die Festsetzungen bewirken, dass sich die Bebauung am Charakter des nordöstlich angrenzenden Baugebiets anpassen kann, eine höhere bauliche Dichte erlaubt und zudem dem heutigen ästhetischen Empfinden nachkommt.

#### 4.5 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die bestehende Straße „Lehmgrubenweg“ an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die Straße ist für die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die vorgesehenen ca. 15 Bauplätze ausreichend breit und tragfähig ausgebaut.

Innerhalb des Gebietes ist eine gegabelte Verkehrsführung vorgesehen, die mit der geringstmöglichen Steigung die einzelnen Baugrundstücke erschließt. Am Ende der beiden Erschließungsarme ist jeweils ein Wendehammer vorgesehen, der auch für Versorgungsfahrzeuge, Müllabfuhr, Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sowie größere Transportfahrzeuge ausreichend gemäß RAS 06 mit einem Durchmesser von 12 m bemessen ist.

Aufgrund der geringen Zahl von angeschlossenen Grundstücken ist die Straßenbreite auf 4,50 m mit einem multifunktionalen überfahrbaren Seitenstreifen/Fußweg von 1,50 m so flächensparend wie möglich konzipiert.

Aufgrund der bewusst beschränkten Verfügbarkeit öffentlicher Fläche und damit Parkraum auf der öffentlichen Verkehrsfläche sind jeweils zwei Kfz-Stellplätze je Wohneinheit auf der jeweils privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

Im Süden des Gebietes ist ein unbefestigter Fußweg als Verbindung in die freie Landschaft vorgesehen. Ausgehend vom



südlichen Wendehammer führt er über eine ehemalige landwirtschaftliche Zufahrt auf bestehende Waldwege und auf öffentliche Flurwege, sodass die Anbindung des Wohngebiets in die Nachbarschaft und den siedlungsnahen Freiraum hinreichend gewährleistet ist.

#### 4.6 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet wird an die vorhandenen Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation) in der Straße „Lehmgrubenweg“ angeschlossen. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Es wurde ein Ingenieurbüro mit der Ausarbeitung der Erschließung beauftragt.

Von außen auf das Plangebiet zufließendes Oberflächenwasser aus den oberhalb liegenden Hangflächen wird mit offenen, naturnah gestalteten, ca. kniehohen Wällen und Ableitungsgräben bereits an den Außengrenzen der Wohnbauflächen gefasst und über das Rückhaltebecken und einen offenen Abflussgraben in den Schafbach geleitet. Im Osten und Süden werden diese naturnah gestalteten Gräben innerhalb der öffentlichen Grünflächen angeordnet.

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser wird über das getrennte Kanalsystem gefasst und ebenfalls über das Rückhaltebecken und den Ableitungsgraben dem Schafbach zugeführt. Für die gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in den Schafbach wird im Rahmen der Tiefbauplanung eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt.

Das im Gebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten. Dazu sind auf dem Grundstück unterirdische Wasserspeicher (Zisternen) oder begrünte Dachflächen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5 m<sup>3</sup> pro Baugrundstück bis 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche herzustellen. Zusätzlich ist ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation zu errichten.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers der talseitigen Grundstücke werden einige Abschnitte Kanal-Leitungstrasse auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Die Entwässerungssituation am Tannenweg wird durch diese Planung nicht berührt.

#### **Mittelspannungsfreileitung**

Um die Bauflächen effizient nutzen zu können und Baufeldbeschränkungen unter Freihaltebereichen zu vermeiden, ist

beabsichtigt, die an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufende Mittelspannungs-Freileitung in diesem Abschnitt als erdverlegte Leitungstrasse soweit möglich im Straßenraum zu führen. In einem Teilabschnitt wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

Entsprechende Untersuchungen wurden bereits beauftragt.

#### 4.7 Immissionsschutz

Durch die Bahnlinie Würzburg-Treuchtlingen sowie die ebenfalls auf einem Damm geführte Ortsumgehungsstraße St 2418 in mehr als 400 m Entfernung ergeben sich Schallimmissionen innerhalb des Geltungsbereichs.

Die einzuhaltenden Orientierungswerte der Schallimmissionen infolge von Verkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Lehmgrube“ betragen nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 (/6/) sowie für Gewerbelärm gemäß der TA Lärm:

Orientierungswerte Schallimmissionen für WA-Gebiet

	ORWTag / dB(A)	ORWNacht / dB(A)
Verkehrslärm (ORW) BBI 1 zu DIN 18005	55	45
Gewerbelärm TA Lärm	55	40



Abbildung 9 Beurteilungspegel Verkehrslärm nachts  
 ©: IB Tasch<sup>8</sup>

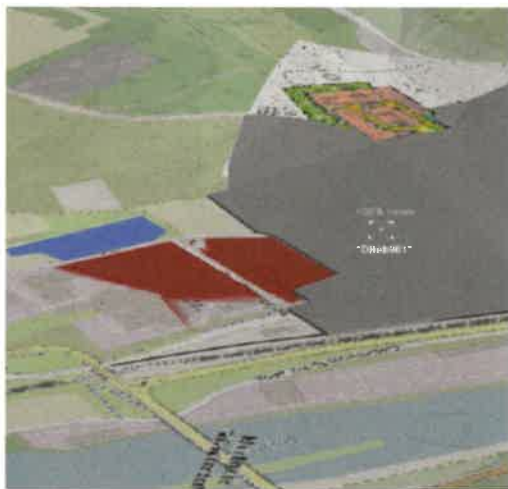


Abbildung 10 Lage des Wohngebiets zu gewerblichen Schallquellen, ©: IB Tasch<sup>8</sup>

Da aufgrund der Darstellungen der Lärmkartierung des Eisenbahn Bundesamtes sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 als auch die Immissionsgrenzwerte durch Verkehrsgeräusche bei Tag und bei Nacht innerhalb des Geltungsbereichs überschritten<sup>7</sup> werden, wurde zur Ermittlung der konkreten Immissionsbelastung ein Schallimmissionsgutachten<sup>8</sup> erstellt. Darin wurden auch weitere Immissionen aus Gewerbebetrieben (südlich und westlich liegenden Steinbrüche (ca. 700 bis 900 m Entfernung), Gewerbe-/Industriegebiet Felsenkeller) und landwirtschaftlichen Betrieben (in 200 m Entfernung) geprüft.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte für Wohngebiete durch Schallimmissionen aus Gewerbe und Verkehr zur Tag- und Nachtzeit im gesamten Wohngebiet eingehalten werden.

<sup>7</sup> <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de/mb3/app.php/application/eba>, Abfrage am 12.04.2019

<sup>8</sup> IB Tasch, Beratung zum Schallimmissionsschutz 19-076-01, 21.01.2020, erg. 19.04.2021

Lediglich durch verkehrlichen Lärm werden im Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche in WA-Gebieten auf ca. 65 % des geplanten Wohngebietes geringfügig überschritten. Die Immissionen infolge von Verkehr werden vom Schienenlärm bestimmt und betragen am Tag 50 dB(A) bis 53 dB(A) und in der Nacht 49 dB(A) bis 52 dB(A) an der schallzugewandten Fassade.

Um im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zum Schutz gegen Außenlärm sicherzustellen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, im gesamten Wohngebiet sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Ruheräume wie z.B. Schlafzimmer und Kinderzimmer auf der schallabgewandten d.h., der Bahnlinie abgewandten Seite, in Richtung Südwesten anzuordnen.

#### 4.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seiner näheren Umgebung befindet sich kein Bau- oder Bodendenkmal.

#### 4.9 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Das Umfeld des Geltungsbereichs im Osten und Norden ist von Wohngebieten mit Einfamilienhausbebauung geprägt.

Zugunsten einer weitgehenden Flexibilität der zukünftigen baulichen Nutzung und zur Berücksichtigung der topografischen Lage werden für die Neubebauung Vorschriften zur baulichen Gestalt in Bezug auf Gebäudehöhen, Höheneinstellung der Gebäude im Gelände, Dachformen, Materialien und Farben, Dachaufbauten, Geländeänderungen und Einfriedungen getroffen.

Die Festsetzungen tragen zu einer angemessen und städtebaulich verträglichen Einbindung neuer Wohnnutzungen in das bauliche Umfeld bei und lassen dennoch eine zeitgemäße architektonische Formensprache zu.

Als Dächer sind Dachformen mit Neigungen bis 20° bzw. 36 % als Sattel-, Pult- und Flachdächer möglich. Eine Begrünung der Flachdächer ist zulässig.

Die Möglichkeiten der Erzeugung von Strom oder Wärme aus Sonnenenergie auf dem Dach der Gebäude sind mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zulässig.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu Solaranlagen und Sonnenkollektoren dient der geordneten Nutzung regenerativer Energien und der Vermeidung von Eingriffen in den Boden.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung zu Zwecken der Versickerung von Oberflächenwasser ist dabei zulässig.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Lüftung gelten innerhalb des Plangebietes die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

## 5 Grünordnung

### 5.1 Planerische Vorgaben zur Grünordnung

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse abgeleitet. Diese werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan konkretisiert (vgl. Kapitel 6).

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung des Planungsraums befinden sich folgende Schutzgebiete oder -gegenstände nach Naturschutzrecht:



Abbildung 11 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet  
Nr.: 2678-0/020136/00/01-R11NBL

Der Geltungsbereich grenzt an ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet außerhalb von Naturschutzflächen (2678-0/020136/00/01-R11NBL), das aufgrund der besonderen landschaftlichen Bedeutung der „siedlungsfreien Bereiche der Mainaue und der Maintalhänge“ ausgewiesen wurde. Ein Landschaftsschutzgebiet ist nicht ausgewiesen.

Südlich angrenzend an die Wohnbauflächen und auf einer Teilfläche überlappend mit geplanten Grünflächen ist das FFH-Gebiet 6326-371 Teilfläche 03 „Trockentalhänge im südlichen Mairdreieck“ ausgewiesen (vgl. Abb. 5).

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen Teilflächen des in der Bayerischen Biotopkartierung erfassten Gehölzbestandes Nr. 6326-0078-001 „Trockene Hangwiesen mit Kiefernaufruchs südwestlich Goßmannsdorf“ (vgl. Abb. 5).

Im Rahmen der floristischen und faunistischen Untersuchungen wurden artenreiche und Grünland- und Trockenrasenbestände mit seltenen Orchideenarten kartiert sowie Vorkommen von streng und besonders geschützten Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie wie Zauneidechsen und Vogelarten sowie von besonders geschützten Tierarten der BArtSchV wie Schmetterlinge und Heuschrecken, die z. T. aufgrund ihrer Seltenheit auf der roten Liste Bayerns aufgeführt sind, nachgewiesen.

Teilflächen der Trockenrasen und Flachlandmähwiesen stellen nach § 30 BNatSchG geschützte Vegetationsbestände dar.

Maßnahmen zur Kompensation eines Eingriffs in Habitate dieser Tier- und Pflanzenarten werden im Rahmen der Eingriffsregelung (Kap. 6 ff. ) dargestellt.  
Weitere Schutzgebiete nach §§ 23 bis 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

## 5.2 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Als Maßnahmen der Grünordnung sind Pflanzbindungen und Pflanzgebote zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und zur Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes festgesetzt.  
Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der Anpflanzungen unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen.

Zur Kompensation der durch die geplante Bebauung und Erschließung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden gem. § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in einem Umfang von mindestens 1,37 ha erforderlich.

Innerhalb des Bebauungsplans können öffentliche Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1, M2, M3) eingriffsmindernd im Umfang von 0,20 ha geltend gemacht werden; außerhalb des Geltungsbereichs werden externe Ausgleichsflächen im Umfang von 1,51 ha festgesetzt und dem Bebauungsplan mit 1,18 ha anrechenbarer Fläche verbindlich zugeordnet (vgl. Kap. 7.8, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

Eine FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung<sup>9</sup> (FFH-VA) aufgrund der randlichen Berührung eines Natura 2000 Gebiet durch die Bauflächen wurde erstellt mit dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht verursacht wird.

<sup>9</sup> FABION GBR: Bebauungsplan „Obere Lehmgrube“, FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung, 04.02.2020, erg. 09.02.2021

Die grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise sind als Bestandteil der Planung im Bebauungsplan integriert.

Weitere Inhalte der Grünordnung wie

- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Umweltbericht (s. Kapitel 7) behandelt.

### 5.3 Belange des Artenschutzes

Um den **artenschutzrechtlichen Anforderungen** an das Planungsvorhaben und den aktuellen und potenziellen Vorkommen europarechtlich geschützter Arten gerecht zu werden, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung<sup>10</sup> (saP) mit Schwerpunkt Vogelarten, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken im Rahmen des Verfahrens erstellt. Die Ergebnisse wurden in die entsprechenden Festsetzungen bzw. Hinweise des Entwurfs eingearbeitet (vgl. Kap. 7.7.3)

Aus dieser geht hervor, dass insbesondere Vogelarten der Hecken und Obstgehölze im Gebiet vorkommen und brüten. Ebenso stellt das Gebiet ein Jagdhabitat für Fledermausarten dar. Vorkommen von Zauneidechsen wurden nachgewiesen.

Vorkommen von Haselmäusen wurden nicht nachgewiesen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für gemeinschaftsrechtlich geschützte Vogelarten (insbes. bodenbrütende Vogelarten und in Gehölzen und Höhlen brütende Vogelarten, Haselmäuse und Fledermäuse) sind im Bebauungsplan nachfolgende Maßnahmen als vorgezogene CEF-Maßnahmen festgesetzt und Hinweise auf Handlungsanweisungen, Schutzvorkehrungen und jahreszeitliche und zeitliche Beschränkungen und Vorgaben gegeben:

---

<sup>10</sup> FABION GBR: Bebauungsplan „Obere Lehmgrube“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, 22.01.2020 erg. 09.02.2021

- Bauzeitenbeschränkung für die Beseitigung von Gehölzen und für die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Baufeldfreimachung
- Bauzeitenbeschränkung für den Abtrag von Versteckmöglichkeiten
- Erhalt und Umsetzung von Obstbäumen mit Quartierstrukturen (Höhlen) für Fledermäuse und Vögel
- Erhalt und Umsetzung von Stammabschnitten mit Quartierstrukturen
- Ausbringung und Betreuung von diversen Nistkästen für Vogelarten sowie Quartiershöhlen für Fledermäuse und Haselmäuse
- Herausnahme von 5 Stück naturschutzfachlich wertvollen Bäumen (Laubbäume mit Höhlen oder Spalten) im engeren Umfeld und Widmung als Ausgleichsfläche
- Nachweis einer Habitatfläche mit geeigneter Ausstattung für Zauneidechsen und Reptilien im Umfang von ca. 0,5 bis 0,7 ha in Synergie mit den Ausgleichsflächen nach Eingriffsregelung
- Vergrämung und Umsiedlung von Zauneidechsen und Reptilien aus dem Baufeld in vorbereitete Ersatzhabitats (Reptilienschutzzaun, regelmäßige Mahd im Vorfeld, Abfangen und Umsetzen, gutachtliche Dokumentation)
- Gezielte Umlagerung von Oberboden und Mahdgut aus dem Baufeld zur Sicherung / Übertragung von Saatgutpotential und Insekten-Larvalstadien auf Ausgleichsflächen in Abstimmung mit Umweltbaubegleitung
- Empfehlungen zur Beleuchtung im Außenbereich
- Zur Umsetzung insbesondere der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung einzusetzen.

Mit der Umsetzung von vorgezogenen CEF-Maßnahmen, der Bereitstellung von Flächen für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und der jahreszeitlichen Beschränkung für die Ausführung baulicher Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich nachgewiesen oder nicht ausgeschlossen werden kann, vermieden werden.

## 6 Flächenbilanz

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

<b>Gepplante Nutzungen</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anteil</b>
Wohngebiet	10.318	1,03	62 %
Verkehrsfläche	1.719	0,16	10 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	438	0,04	1 %
Private Grünflächen	235	0,02	1 %
Öffentliche Grünflächen	40		
<b>Zwischensumme</b>		<b>1,27</b>	
Öffentliche Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	3.806	0,38	24 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>16.556</b>	<b>1,65</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Externe Ausgleichsflächen</b>			
<b>A 1 Maßnahmenkomplex Hohestadt</b>	6.343	0,63	
<b>A 2 Maßnahmen Fl.-St. 1368</b> Ersatz § 30 BNatSchG Biotope	11.000	1,10	
<b>A 3 Maßnahme Goßmannsdorf</b>	456	0,04	



## 7 Umweltbericht

### 7.1 Vorbemerkungen

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Fläche und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und Sachgüter, als auch Umweltfolgen zu prüfen sind.

§ 2a BauGB führte eine generelle Umweltprüfung als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

### 7.2 Inhalte und Ziele

#### Standort und Lage im Raum

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand der Ortslage Goßmannsdorf. Das Areal am nordwest-exponierten Hang über dem Seitental des Mains ist geprägt von extensiven landwirtschaftlichen Strukturen und Nutzungen mit einzelnen Streuobstgehölzen, im Nordwesten von freizeitgenutzten Gärten und Grünland mit einzelnen Gehölzen sowie Obstbäumen an Talhängen des Schafbach. Südlich angrenzend erstrecken sich Gehölzstrukturen. Nördlich grenzt der bebaute Bereich der Ortslage Goßmannsdorf mit Einfamilienhausbebauung an.

Der Geltungsbereich überlagert im Südosten Randflächen eines Natura 2000 Gebiets (FFH 6326-371.03 Trockentalhänge im südlichen Maindreieck).

#### Ziele und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan „Obere Lehmgrube“ wird ein allgemeines Wohngebiet mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten festgesetzt sowie Ausgleichsflächen extern zugeordnet.

Damit werden Wohnnutzungen in maßvollem Umfang im Ortsteil Goßmannsdorf neu ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,65 ha.

Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### 7.3 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten. Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise werden in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Planungsumgriffs werden ferner herangezogen:

- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Flächennutzungsplan der Stadt Ochsenfurt
- Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung (ASK)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Landkreis Würzburg
- geologische Karte 1:25.000 und Bodenschätzung (Umwelt Atlas Bayern, BayernAtlasPlus)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP (Fabion GbR, 01/2020)
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung (Fabion GbR, 02/2020)
- Beratung zum Schallimmissionsschutz (IB Tasch 21.01.2020, erg. 19.04.2021)
- eigene Erkenntnisse durch Ortsbegehungen in den Jahren 2017, 2018 sowie 2019

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Untersuchung auf

- der Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Arten / Biotope, Schutzgebiete, Boden, Fläche, Landschaftsbild)
- dem Schutz des Menschen vor unvermeidbaren Lärmbelastungen

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

## 7.4 Planungsalternativen

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von allgemeinen Wohnbauflächen zur Schaffung eines gut angebundenen Standortes für ein allgemeines Wohngebiet in einer angemessenen Dichte für freistehende Einfamilienhäuser.

Im Rahmen der 16. FNP-Änderung im Jahr 2017 wurden Standortalternativen innerhalb der Ortslage geprüft mit dem Ergebnis, dass sich die von der Stadt Ochsenfurt verfolgten Ziele für das Baugebiet „Obere Lehmgrube“ auf alternativen Flächen nicht umsetzen lassen. Zur Verdeutlichung werden die zwei Standortalternativen, die als Misch- bzw. Gewerbegebiet im FNP dargestellt und noch nicht bebaut wurden, hier kurz dargestellt.

(vgl. auch Kapitel 2 Wohnraumbedarf)

Der Bereich „**Wiesenweg**“ ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) vorgesehen. Hier wurde im September 2019 die Satzung für die Ausweisung eines Mischgebiets (MI) mit einem Sondergebiet für Hallen und Garagen beschlossen. Das im Rahmen der Dorferneuerung für diesen Bereich ausgewiesene Potential der Nachverdichtung wurde hier mit ca. 16 Bauplätzen für Ein- und Zwei-Familienhäuser und Hausgruppen umgesetzt.

Der Bereich nordwestlich des Bahnhofs (**Roßkopf**) ist gemäß FNP als Gewerbegebiet (GE) vorgesehen. Dieser Bereich liegt im Außenbereich, ist aktuell vollständig landwirtschaftlich genutzt.

Das Gebiet ist nicht erschlossen, auch wenn vor Jahrzehnten eine Kanalleitung zum Regenrückhalt (Anschluss an RRHB nördlich Bahn und OU St 2418) quer durch das Areal verlegt wurde. Als Alternativstandort, der im Rahmen der 16. FNP-Änderung nicht betrachtet wurde, da es sich um eine GE-Fläche handelt, hat die Stadt Ochsenfurt im Jahr 2009 die grundsätzliche Machbarkeit einer Wohnbebauung hinsichtlich der Schallimmission aufgrund der unmittelbaren Nähe von Bahnlinie und Bahnhof prüfen lassen. Die „schalltechnische Untersuchung“ (Büro EM Plan, Nürnberg Stand Mai 09) kommt zu dem Ergebnis, dass „im Untersuchungsgebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 und auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erheblich überschritten werden“. Nur mit aufwendigen aktiven und passiven baulichen Maßnahmen zum Schallschutz seien die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an ein Wohngebiet zu erfüllen.

Diese Standortalternative entspricht somit nicht den Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung insbesondere un-

ter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an eine Wohnbebauung. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist eine Standortalternativenprüfung weder gesetzlich vorgesehen noch sinnvoll. Der Bebauungsplan hat Gestaltungsvarianten und Optimierung der Flächeninanspruchnahme z. B. durch die Anordnung und Umfang von Verkehrsflächen geprüft. Die Ergebnisse haben sich in der konkreten Planung niedergeschlagen.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der übergeordneten Planungsebenen, der Versorgung der Bevölkerung mit Bauland und der Schaffung von Wohneigentum auch im Hinblick auf die Erhaltung und Schaffung von stabilen Bewohnerstrukturen ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan nur auf den Flächen „Obere Lehmgrube“ im Stadtteil Goßmannsdorf möglich. Diese stellen die einzige Möglichkeit dar, Baugrundstücke für eine Einfamilienhaussiedlung bereitzustellen, die für eine heterogene, städtebauliche Entwicklung des Ortsteils notwendig sind.

## 7.5 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sollen neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange eine der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, die Umwelt zu sichern und natürliche Lebensgrundlagen sowie das Orts- und Landschaftsbild zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Artenschutz und Eingriffsregelung), dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Boden- und Denkmalschutzrecht werden die umweltbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, des Regionalplanes der Region Würzburg (2) sowie des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Würzburg zur Beurteilung und Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Flächenänderung im Umweltbericht herangezogen (vgl. Kap. 3.1).

Des Weiteren wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende Regelwerke und Orientierungshilfen berücksichtigt:

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003)
- Hinweise der Obersten Baubehörde zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, Stand 2018)

Im Einzelnen sind folgende schutzgutbezogene Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungs- und Regionalplans neben den Zielsetzungen für die Siedlungsentwicklung (vgl. Kap. 2 der Begründung) für das Planungsgebiet maßgeblich:

**Mensch, Gesundheit, Bevölkerung:**

- LEP 7.1.1 (G): Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- RP B I 3.1.5 (G): Auf eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie zwischen Wohnbebauung und Bebauung für Industrie und Gewerbe soll hingewirkt werden.

**Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000:**

- LEP 7.1.6 (G): Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.
- RP B I 3.1.4 (G): Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in Gemeinden des Verdichtungsraumes Würzburg [...] soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden.

**Boden und Wasser:**

- LEP 1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.

**Klima, Luft, Klimawandel:**

- LEP 1.3.2 (G): In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

Gemäß **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)** des Landkreises Würzburg liegt der Geltungsbereich innerhalb des Schwerpunktgebietes zum Erhalt und zur Optimierung regional bedeutsamer Mager- und Trockenstandorte.

Als weitere Zielsetzungen sollen innerhalb des Siedlungsbereichs „... landschaftsgliedernde Elemente, d.h. Hecken, Feldgehölze, Streuobst, Raine und Ranken, ökologisch wirksame Strukturen erhalten, gepflegt und vermehrt werden.“

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an das Natura 2000 Gebiet Nr. FFH-6326-371.03 – „Trockentalhänge im südlichen Mairdreieck“

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen Teilflächen des in der Bayerischen Biotopkartierung erfassten Gehölzbestandes Nr. 6326-0078-001 „Trockene Hangwiesen mit Kiefernaufwuchs südwestlich Goßmannsdorf“.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Teilflächen als Biotope gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG geschützt.

Weitere Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

## 7.6 Relevante Wirkfaktoren

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden. Während anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Form und Umfang des Planungsvorhabens verursacht werden und nach Beendigung der Bauarbeiten bestehen bleiben, sind auch die durch den Baubetrieb vorübergehenden Beeinträchtigungen und Konflikte zu berücksichtigen, die nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu beheben sind. Als nutzungsbedingt werden die durch den Betrieb verursachten anhaltenden Wirkungen auf das Umfeld der Maßnahme bezeichnet.

**Baubedingte Wirkfaktoren** lassen sich für das Planungsvorhaben wie folgt zusammenfassen:

- erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den bestehenden Erschließungsstraßen (Lehmgrubenweg) durch Bau- und Lieferfahrzeuge; evtl. temporäre Störungen der örtlichen Verkehrsströme
- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich von Lagerflächen, Baufeldern, Baustelleneinrichtung
- temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen durch Baufahrzeuge und während des Baus

Der Wirkraum kann auf den Geltungsbereich selbst sowie die für die bauliche Erschließung notwendigen Bereiche beschränkt werden.

**Anlage- bzw. planbedingte Wirkfaktoren**, ergeben sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan und wirken sich dauerhaft auch auf die nähere und ggf. weitere Umgebung (Lebensraum, Naturhaushalt, Erholungsnutzung, evtl. Fernwirkungen) aus:

- dauerhafte Flächenumwandlung durch Neuschaffung von Bauflächen mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ 0,35) im Wohngebiet und damit einhergehende
- Verlust von landwirtschaftlichen Flächen als Habitate für geschützte Tier- und Pflanzenarten, Gärten
- Verlust von seltenen und geschützten Vegetationsbeständen (Biotope gem. § 30 BNatSchG)
- Verlust von Funktionen des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima)
- Verlust ortsbildprägender Gehölze
- Verringerung des Retentionsvolumens im Bereich der überbauten Flächen
- optische Störungen und Veränderung des Ortsbildes durch Art und Maß der baulichen Nutzung

Nutzungs- oder betriebsbedingte Wirkfaktoren ergeben sich durch die zulässigen Nutzungen im Wohngebiet (Wohnnutzung) und das damit verbundene Verkehrsaufkommen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden im Folgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Im Rahmen der Planung berücksichtigte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die zur Reduzierung von negativen Umweltauswirkungen beitragen, werden den Schutzgütern im Einzelnen zugeordnet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

## 7.7 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 7.7.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs am westlichen Ortsrand von Goßmannsdorf werden landwirtschaftlich genutzt als extensive Schafweide, Klee-Gras-Wiesen und Grünland, Streuobstreihen, Gehölzbestände, Freizeitgärten. Teilflächen sind brachgefallen.

Die Flächen mit schützenswertem Vegetationsbestand und exponierter Lage mit Fernblick werden lediglich geringfügig als siedlungsnaher Freiraum von der ortsansässigen Bevölkerung genutzt, da die landwirtschaftliche Flur weder über Fußwege noch über Flurwege erschlossen ist.

Es bestehen Vorbelastungen durch Schallimmissionen durch die Bahnlinie Würzburg – Treuchtlingen sowie die ebenfalls auf einem Damm geführte Ortsumgehungsstraße St 2418 in mehr als 400 m Entfernung und aus dem südöstlich gelegenen Gewerbe-/Industriegebiet Felsenkeller (vgl. Kap. 4.7 Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz).

Im ausreichender Entfernung von ca. 200 m südöstlich befindet sich im Ölkammerweg Nr. 16 ein vielseitig aufgestellter, landwirtschaftlicher Betrieb mit gemischter Nutztierhaltung (ca. 36 GVE). Der errechnete Mindestabstand gegenüber Wohngebieten beträgt ca. 140 m. Eine Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebs aufgrund von Geruchsmissionen im Wohngebiet ist nicht zu erwarten. (Schreiben AELF vom 09.11.2020).

Im südlichen und westlichen weiteren Umfeld des Baugebietes befinden sich verschiedene, teilweise noch in Betrieb befindliche Steinbruchflächen. Da die zu erwartenden Beurteilungspegel mehr als 10 dB unter dem Tages-Orientierungswert für WA-Gebiete liegen, ist der Einfluss dieser Betriebstätten auf die Immissionssituation im Geltungsbereich vernachlässigbar und muss nicht näher untersucht werden.



## Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einem Verbleib der bestehenden Verhältnisse auszugehen.

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- temporäre, baubedingte Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen)
- Verlust eines nicht erschlossenen siedlungsnahen Freiraums auf landwirtschaftlich genutzten Flächen mit teilweise geschützten Vegetationsbestandes
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des siedlungsnahen Freiraums durch Überbauung von Grünstrukturen und Gehölzen
- zusätzliches Verkehrsaufkommen auf dem Lehmgrubenweg und den umgebenden Straßen

Die Immissionen aus Gewerbebetrieben (Steinbrüche in 550 und 770 m Entfernung) , Gewerbe-/Industriegebiet Felsenkeller in 500 m Entfernung) und Landwirtschaftlichen Betrieben (in 200 m Entfernung) und Verkehr (Bahnlinie) wurden geprüft. (vgl. Kap. 3.7 Schallimmission der Begründung)

Das Schallimmissionsgutachten<sup>11</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für Wohngebiete durch gewerblichen Lärm zur Tag- und Nachtzeit im gesamten Wohngebiet eingehalten werden. Lediglich durch verkehrlichen Lärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 auf ca. 65 % des geplanten Wohngebietes geringfügig überschritten.

Mit passiven Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm, wie die Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume, wie z.B. Schlafzimmer und Kinderzimmer, auf der schallabgewandten Seite (Richtung Südwesten) im gesamten Wohngebiet, lassen sich im Inneren von Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung,
- Festsetzungen für passive Maßnahmen des Schallschutzes
- Anbindung des neuen Wohngebietes mittels Fußweg an die umgebende Flur und bestehende Waldwege als siedlungsnaher Freiraum

---

<sup>11</sup> IB Tasch, Beratung zum Schallimmissionsschutz 19-076-01, 21.01.2020

## Bewertung

Die Anlagerung eines kleinen Wohngebiets für Einfamilienhäuser an ein bestehendes Wohngebiet stellt eine Störung und Veränderung des Wohnumfeldes bestehender Nutzungen dar, die jedoch im Rahmen von nicht erheblicher, zumutbarer Beeinträchtigung liegt.

Durch das neue Baugebiet verlagert sich der siedlungsnaher Freiraum um ca. 150 m weiter nach Osten und Norden.

Mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten sowie Erhalt von Teilflächen seltener Vegetationsbestände kann die Aufenthaltsqualität sichergestellt werden.

### 7.7.2 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Planungsgebiet befindet sich am überwiegend durch Wohngebietsnutzung geprägten westlichen Ortsrand Goßmannsdorfs (vgl. Kapitel 2.5). Das Gebiet liegt in westexponierter, mittlerer Hanglage eines Seitentals des Mains auf einer Höhe von 230 m bis 206 m üNN.

Der Geltungsbereich ist von Relikten eines Streuobstgürtels und extensiv genutztem Grünland mit Vorkommen von geschützten Pflanzen und Tieren geprägt, die ein typisches Element der ursprünglichen Nutzung darstellen. Er wird überwiegend landwirtschaftlich als Weide und ackerbaulich zur Futtergewinnung auf Grenzertragsböden genutzt. Relikte der historischen Kulturlandschaft wie leichte Terrassenstrukturen der historischen Weinbaunutzung, sehr alter, nicht mehr gepflegter Baumbestand gliedern das Gelände kleinräumig. Auf dem langjährig extensiv genutzten Grünland haben sich seltene Pflanzenarten und Habitate von geschützten Tierarten entwickeln können.

Der Bereich ist nicht durch Flurwegeverbindungen erschlossen.

Südöstlich und südwestlich grenzen Gehölzbestände an. Westlich fällt das Gebiet steil in das Tal des Schafbachs ab. Dieser Talhang ist extensiv landwirtschaftlich, freizeitgärtnerisch genutzt oder liegt bereits länger brach.

Aus dem Plangebiet besteht eine gute Fernsicht. Markante Aussichtspunkte sind nicht vorhanden. Das Gebiet selbst ist kaum einsehbar, es ist lediglich von wenigen Standorten vom

gegenüberliegenden Maintalhang aus ca. 1 km Entfernung einzusehen.

Als Vorbelastung ist die bestehende 20-kV-Freileitung zu nennen, die sich nordwestlich bis nordöstlich entlang des Geltungsbereichs zieht.

Ein regionaler Grünzug oder Trenngrünstreifen sowie touristische Nutzungen sind nicht betroffen.

Das Gebiet wird mit mittlerer bis hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild, d. h. Kategorie III gemäß Leitfaden, als bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen aufgrund kleinräumig strukturierter Obstwiese, Relikten historischer Kulturlandschaften, Benachbarung zu Naturschutzgebiet eingestuft. Aufgrund fehlender fußläufiger Erschließung ist die Erholungseignung als gering zu bewerten.

### **Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der westliche Ortsrand weiterhin von mit lockerem Gehölzbestand und Grünlandbewirtschaftung und Elementen der Kulturlandschaft mit seltenen Tier- und Pflanzenarten geprägt sein.

Eine landwirtschaftliche Nutzung wird aufgrund der Kleinflächigkeit der Grundstücke und der Grenzertragsböden nicht auf Dauer zu erwarten sein. Dadurch wird Verbuschung und Verwaldung eintreten.

### **Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)**

Durch die Bebauung gehen Gehölzbestände in Hanglage verloren, die aus der Ferne sichtbar sind; dabei wird die charakteristische Profillinie des Hangs nicht berührt.

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung gehen im Plangebiet Grünland und Gehölze als Elemente der Kulturlandschaft mit seltenen Tier- und Pflanzenarten in einem Umfang von ca. 1,27 ha verloren.

### **Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

- Durchgrünung des geplanten Gebiets durch Festsetzung von Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen
- Aufwertung und Erhalt von Gehölzen und Trockenrasenbeständen im Osten und Süden des Wohngebiets
- Einbindung der geplanten Bebauung durch Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen in das Landschaftsbild

## Bewertung

Der Verlust eines kleinräumig gegliederten Reliktes eines nicht mehr gepflegten Streuobstgürtels mit extensiv genutztem Grünland und Vorkommen von geschützten Pflanzen und Tieren stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar.

Durch grünordnerische, gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Maßnahmen zur Durchgrünung und Anordnung von Grünflächen können nachteilige Auswirkungen gemindert werden.

### 7.7.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen an den trockenen Maintalhängen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein „Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald“ einstellen. Dieser ist im Gebiet jedoch nicht mehr anzutreffen.

Das Plangebiet ist von langjähriger, kleinteiliger Landwirtschaft auf mageren Böden auf terrassierten ehemaligen Weinbergs-, Acker- und Grünlandflächen am Muschelkalkhang strukturiert und geprägt.

Gemäß der Biotop- und Nutzungsstrukturkartierung innerhalb des Geltungsbereichs (vgl. Abb. xxx) finden sich im Plangebiet folgende Biotoptypen (Biotoptyp gem. BayKompV):

- gemähte Rasenfläche, strukturarm Gärten
- Kleegraswiesen /Ackerflächen
- Kalk-Magerrasen mit Orchideenvorkommen und vereinzelt Obstgehölzen (LRT GT6210)
- artenreiches Grünland / Magere Flachlandmähwiese, z. T. schafbeweidet (LRT GE6510)
- Streuobstbestände auf Lesesteinriegeln oberhalb ehemaliger Weinbergsmauer
- magere Graskrautsäume und Hochstaudensäumen an Terrassenböschungen
- Birken, Eichen, Walnuss, Obstbäume in Reihe auf Terrassenböschung
- Freizeitgärten, z. T. brach gefallen
- standortgerechte Laub-(Misch)wälder

Teilweise sind die Grünlandflächen als Biotope gemäß § 30 BNatSchG und/oder Art 23 BayNatSchG geschützt. Die Gehölze auf Lesesteinriegeln sind teilweise in der Bayerischen Biotopkartierung (Nr. 6326-0078-001) „Trockene Hangwiesen mit Kiefernaufwuchs südwestlich Goßmannsdorf“ erfasst.

Im Rahmen der Kartierungen für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden 17 (von ca. 76 Artvorkommen in Bayern) verschiedene Heuschreckenarten (u.a. verkannter Grashüpfer, westliche Beißschrecke und Heidegrashüpfer, alle RL 3), Libellen und Tagfalter (verschiedene Bläulingsarten RL 3) nachgewiesen.

Ebenso wurde ein Zauneidechsenvorkommen nachgewiesen.

Fledermausarten wurden nicht nachgewiesen; das Gebiet hat jedoch aufgrund der halboffenen Gehölzstrukturen am Waldrand eine Bedeutung als potentielles Jagdhabitat der Art.

Die oben genannten Biotoptypen, Gehölzbestände und Geländestrukturen weisen insbesondere in ihrer komplexen Vernetzung eine hohe Artenvielfalt auf und bieten vielfältige Habitate für Vogelarten, Insekten oder Kleinsäuger. In Verbindung mit dem Vorhandensein von kartierten Biotopen und gesetzlich geschützten Vegetationsbeständen gem. § 30 BNatSchG sowie des Vorkommens von besonders geschützten Tierarten und von Rote-Liste-Arten der Insekten hat das Gebiet eine sehr hohe Bedeutung für den Naturhaushalt.

#### **Natura 2000 – FFH-Gebiet**

Im Südosten überlagert sich der Geltungsbereich randlich mit dem FFH-Gebiet 6326-371.03 „Trockentalhänge im südlichen Maindreieck“. Das Gebiet dient dem Schutz überregional bis landesweit bedeutsamer Trockenstandorte im Verbundsystem des Maintals, vor allem mit orchideenreichen Trockenrasen und verbuschten, ehemaligen Weinbergen.

Diese Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbindung „zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Mit dieser Nutzung wird gewährleistet, dass sich der Erhaltungszustand der Flachlandmähwiesen nicht verschlechtert und dauerhaft erhalten wird. Ein kleiner Teil dieser Flächen wird als unbefestigter Fußweg (2,50 m Breite, Gesamtumfang 200 m<sup>2</sup>) gewidmet, um das Baugebiet an bestehende Waldwege anzuschließen und damit eine ungeordnete Inanspruchnahme dieser artenreichen Wiesen zu vermeiden.

### **Gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV FFH- RL, alle europäischen Vogelarten)**

Um den artenschutzrechtlichen Anforderungen an das Planungsvorhaben und den aktuellen oder potenziellen Vorkommen europarechtlich geschützter Arten (insbes. Fledermausarten, Zauneidechsen und Reptilien, Vogelarten) gerecht zu werden, wurde im Zeitraum zwischen 2016 und 2019 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, FABION GbR, 22.01.2020) mit folgendem, vorläufigen Ergebnis durchgeführt:

#### **Fledermausarten**

Das Gebiet stellt ein potentiell Jagdhabitat von Fledermäusen aufgrund vielfältig strukturierter Hecken, Gehölze und extensiven Grünflächen dar. Winterquartiere der Fledermäuse sind nicht betroffen. Das Gebiet dient Fledermäusen ggf. als Tagesquartier im Sommer.

#### **Haselmaus**

Im Rahmen der Kartierungen für die saP wurden bei den Vortortbegehungen im Jahr 2018 direkte Untersuchungen zur Haselmaus nicht angestellt. Konkrete Hinweise auf ein Vorkommen wurden nicht beobachtet. Saum-Strukturen, in denen ein Vorkommen der Haselmaus möglich wäre, sind vorhanden. Daher wurden über einen worst-case Ansatz geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch Bauzeitenbeschränkung und Herstellung von Ersatzhabitaten im Vorfeld der Baumaßnahmen entwickelt und festgesetzt, sodass der Erhaltungszustand der Population sich nicht verschlechtert und die Verbote des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

#### **Zauneidechsen**

Im Rahmen der Kartierungen für die saP konnte bei den Vortortbegehungen im Jahr 2018 ein direkter Nachweis der Zauneidechse erbracht werden. Damit ist für alle Terrassenstufen und Böschungen im Geltungsbereich das Vorhandensein geeigneter Strukturen anzunehmen.

Für den durch das Baugebiet entfallenden Lebensraum sind Ersatzhabitats zu schaffen, dessen Umfang erst in Abhängigkeit vom besiedelten Habitat der tatsächlich gefundenen Vorkommen vor Baubeginn abschließend bestimmt werden kann. Voraussichtlich sind ca. 0,5 bis 0,7 ha Fläche zu erwarten. Diese können auf den im Rahmen der Eingriffsregelung herzustellenden Flächen nachgewiesen werden.

Vor Baubeginn werden Ersatzhabitats auf der Fläche M1, M2, M3 und A3 geschaffen und mit gutachterlicher Betreuung die Zauneidechsen und ggf. Schlingnattern aus dem Baufeld zu

vergrämt. Kurz vor Baubeginn sind möglicherweise noch vorhandene Individuen umzusiedeln. Weitere geeignete Flächen können auf der Ausgleichsflächen A2 (Fl.-St. 1358) bereitgestellt werden.

### **Vogelarten**

Das Untersuchungsgebiet wird von in Gehölzen und in Höhlen brütenden Vogelarten besiedelt. Die bestehenden Gehölze und Totholzstrukturen stellen wertvolle Brut- und Nahrungshabitate für viele Vogelarten dar. Die nachgewiesenen Vogelarten, darunter auch solche mit dauerhaften Niststätten, nutzen extensive Gehölz-Freiflächenkomplexe oder Waldbestände als Lebensraum. Die meisten sind typisch und kommen verbreitet bis sehr häufig vor. Einige sind selten wie z. B. Grünspecht, Wendehals, Gartenrotschwanz. Es wurden Höhlenbäume kartiert, die Vogelarten als Fortpflanzungshabitat dienen können.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind verschiedene, vorgezogene Minderungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorzusehen, wie z. B. das vorsorgliche Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen und die Sicherung von weiteren Quartieren.

Ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Tierarten wie Amphibien und Weichtiere konnte nicht nachgewiesen werden.

Ein Vorkommen von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt sind, konnte nicht nachgewiesen werden.

### **Geschützte Arten nach BArtSchV und Rote Liste Bayern**

Ein Teil der artenreichen Grünlandbestände entspricht auch den Kriterien der Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I der FFH-RL. Es handelt sich dabei um die LRT 6210 (Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien) und LRT 6510 (Magere Flachlandmähwiesen). Diese Flächen unterliegen als artenreiches Grünland oder Magerrasen dem Schutz nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG.

Im Geltungsbereich wurden neben anderen Blütenpflanzen der Trockenrasen drei Orchideenarten (Weißes Waldvögelein, Helmknabenkraut, Bocksriemenzunge, Kartierung 2019) nachgewiesen, die auf der Roten Liste der gefährdeten Pflanzenarten in Bayern erfasst sind. Hier ist insbesondere auf die Bocksriemenzunge als in Bayern stark gefährdete Art hinzuweisen.

Es wurden in den artenreichen Wiesenflächen seltene Tagfalter- und Heuschreckenarten nachgewiesen, die teilweise nach BArtSchV geschützt sind und auf den Roten Listen der gefährdeten Tierarten Bayerns bzw. Deutschlands erfasst sind.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Vorkommen von Hirschkäfer und der Falterart Spanische Flagge gemeldet.

Der Hirschkäfer, Rote Liste Bayern und Rote Liste Deutschland: 2 (stark gefährdet), Anhang II der FFH-RL, ist in alten Laubwäldern, vorzugsweise im Totholz von Eichen- und Baumbeständen mit einem hohen Anteil an alten und absterbenden Bäumen zu finden.

Waldbestände und Eichenbäume sind innerhalb der im Geltungsbereich befindlichen FFH-Teilflächen nicht von Beeinträchtigungen betroffen. Für das angrenzende FFH-Gebiet essentielle Lebensräume des Hirschkäfers in den lebenden Eichen innerhalb des Geltungsbereiches können ausgeschlossen werden.

Das Vermeidungsgebot gilt gleichwohl, sodass bei Holzung der Bäume geprüft wird, ob die Eichen Totholzteile enthalten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Hirschkäfers sind diese Teile zu bergen und in den nahegelegenen Ausgleichs- und Grünflächen als Habitatemente einzubauen. Das Vorkommen des Hirschkäfers wird über die Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen.

Der Falter Spanische Flagge, (Rote Liste Bayern und Rote Liste Deutschland: V (Vorwarnliste), Anhang II der FFH-RL), ist ein Bewohner struktur betonter Lebensräume und besiedelt eine Vielzahl von Biotoptypen zwischen denen er wechselt. (Lichtungen, Grabenränder, Flussauen, Steinbrüche, Felsbildungen, aufgelassene Weinberge und gärtnerische Bereiche). Vorkommen sind in fast allen Teilflächen des FFH-Gebiets im weiten Umfeld von Goßmannsdorf nachgewiesen.

Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen können über Vergrümmungsmaßnahmen (Mahdregime) vor Baubeginn ausgeschlossen werden. Mit der Förderung von artenreichen Grünlandbeständen auf den an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sowie mit der Wiederherstellung von Grünland- und Trockenrasenbeständen auf der Ausgleichsfläche A 2 werden Maßnahmen umgesetzt, die dazu beitragen, den Bestand dauerhaft zu erhalten.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung des Vorhabens ist langfristig vom Verbleib der bestehenden Lebensraumstrukturen und -funktionen und damit des Erhalts als naturschutzfachlich wertvoller Standort auszugehen, solange die extensive land-



wirtschaftliche Nutzung beibehalten wird und Umbruchmaßnahmen, wie zuletzt im Jahr 2016, nicht mehr stattfinden. Mit im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung zulässigen Maßnahmen (gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG) kann der Erhalt als naturschutzfachlich wertvoller Standort nicht dauerhaft sichergestellt werden.

Aufgrund des Fehlens von Wegeverbindungen wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Nutzungsfrequenz innerhalb des Planungsgebietes kommen.

### **Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)**

- temporäre Störung / Beunruhigung störungsempfindlicher Tierarten (Vogelarten) während der Bauzeit
- Verlust von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen, mageren Krautsäumen und alteingewachsenen Gehölzbeständen durch Überbauung
- Verlust von Magerrasenflächen mit seltenen Orchideenarten
- Verlust der Lebensraumfunktion und von Habitaten der Vogel- und Fledermausarten
- Verlust der Lebensraumfunktion und von Habitaten der Reptilien und Insektenarten
- Verlust des Standortes für Pflanzen und Lebensraum für Tierarten durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung

### **Auswirkungen auf Natura 2000 – FFH-Gebiet**

Auswirkungen des Vorhabens auf das FFH-Gebiet 6326-371 (TF 03) wurden im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung untersucht<sup>12</sup>.

Durch das Vorhaben entsteht ein kleinflächiger Verlust des Lebensraumtyps LRT-GE6510 durch einen unbefestigten Fußweg und naturnahen Graben (ca. 250 m<sup>2</sup>). Dieser Verlust unterschreitet die tolerierbaren Orientierungswerte bei relativem Flächenverlust<sup>13</sup> deutlich und hat somit keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Schutzgebietes.

Im Ergebnis der FFH-Vorabschätzung werden erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen. Eine Freizeitnutzung der im FFH-Gebiet liegenden Fläche (M3) ist unzulässig.

<sup>12</sup> FFA-VA, FABION GBR, 04.02.2020 ERG. 09.02.2021

<sup>13</sup> Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP (2007)

Das Vorhaben ist mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich. Eine vollumfängliche FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

#### **Auswirkungen auf gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV FFH- RL, alle europäischen Vogelarten)**

- Verlust von Terrassenstufen und Magerrasen als Fortpflanzungs- und Ruhehabitat von Zauneidechsen und Reptilien
- Verlust von nicht mehr gepflegten Obstbäumen und Gehölzen als Fortpflanzungs- und Ruhehabitat von Vogelarten

Für die Arten des Anhang IV der FFH-RL und der Vogelschutz-RL werden nach derzeitigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 bis Abs. 3 BNatSchG nicht erfüllt.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten aufgrund des Vorhabens ist unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen auszuschließen.

#### **Auswirkungen auf geschützte Arten nach BArtSchV und Rote Liste Bayern**

- Verlust von landwirtschaftlich extensiv genutzten Grünlandflächen (GE6510 und GT6210) als Standort und Habitat von drei Orchideenarten
- Verlust von landwirtschaftlich extensiv genutzten Grünlandflächen als Standort und Habitat von Insektenarten wie Tagfalter, Stechimmen und Heuschreckenarten durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung
- Verlust des Standortes für Pflanzen und Lebensraum für Tierarten

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Folgende Maßnahmen wurden zur Kompensation des Eingriffs entwickelt.

- Durchführung von Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Beginn der Baumaßnahmen einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen (wie Entfernung der Vegetationsde-

cke, Abschieben von Oberboden, Wegebau etc.) nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von Mitte September bis Ende Februar oder nachweislich außerhalb der Belegungszeit von Nistplätzen durch bodenbrütende Arten

- Herstellung und Vorhaltung von Biotop- und Baumschutzmaßnahmen/-zäune während der Bauphase
- Bereitstellung von Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 0,45 ha, Lage im räumlichen Umfeld (anrechenbar 0,21 ha) und externe Zuordnung im Umfang von 1,77 ha (anrechenbar 1,20 ha (vgl. Kap. 7.8).
- Festsetzung zur dauerhaften Pflege von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbindung „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft“ innerhalb des Geltungsbereichs zum Erhalt des artenreichen Grünlands (LRT GT6210 und GE6520) im Umfang von 0,39 ha (Maßnahmenkomplex M1, M2, M3)
- Verwendung standortgerechter Laubgehölzarten
- Pflanzgebote zur Strukturanreicherung und Biotopvernetzung
- Umwandlung von intensiver Ackernutzung in extensive Ackernutzung mit neuen Singwarten in Form von Streuobstbäumen in Kombination mit Blühflächen (Maßnahmenkomplex A1)
- Wiederherstellung von Trocken- und Kalkmagerrasen sowie artenreiches Grünland (Flachlandmähwiesen) auf verbuschten Hanglagen in der Gemarkung Goßmannsdorf (Maßnahme A 2 und A 3.)
- Bewirtschaftungsauflagen auf den Ausgleichsflächen Maßnahmenkomplex A1, Maßnahme A 2 und Maßnahme A 3)

#### **Vorgezogene, funktionserhaltende Maßnahmen - CEF-Maßnahmen**

- Festsetzungen für vorgezogene Kompensationsmaßnahmen zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktion (Zauneidechsenhabitate, Vogelnistkästen)
- Herstellung von Zauneidechsenhabitaten auf Ausgleichsflächen im räumlichen Umfeld (Flächen M1, M2, M3, A3)
- Umsetzen von Zauneidechsen aus den Terrassenstufen und Böschungen im Geltungsbereich in die vorbereiteten Habitate
- Markierung von naturschutzfachlich wertvollen Bäumen (Laubbäume mit Höhlen oder Spalten) im nahen Umfeld und Widmung als Ausgleichsfläche (5 Stück)
- Aufhängen von Haselmauskästen (8 Stück) im engeren Umfeld und auf den Flächen A 3 und M 1 bis M 3
- Aufhängen von Fledermauskästen (5 Stück) im engeren Umfeld und auf den Flächen A 3 und M 1 bis M 3

- Aufhängen von Vogelnistkästen als CEF-Maßnahme im engeren Umfeld und innerhalb der Flächen M 1 bis M 3
- Umsetzung von potentiellen Quartierbäumen auf angrenzendem Flurstück im engeren Umfeld innerhalb der Flächen M 1 bis M 3
- Verwendung insektenfreundlicher, warmweißer Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zur Außenbeleuchtung im öffentlichen Raum
- Hinweise zur Vermeidung und Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vogelarten an Gebäuden

### **Vorgezogene Maßnahmen für Insekten und Orchideen**

- Umsetzung von Orchideenexemplaren auf Ausgleichsflächen A 3 sowie öffentliche Grünfläche (zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes, M1, M2, M3) im räumlichen Umfeld
- Gezielte Umlagerung von Oberboden und Mahdgut aus dem Baufeld zur Sicherung / Übertragung von Saatgutpotential und Insekten-Larvalstadien auf Ausgleichsfläche A 3 und öffentliche Grünfläche (M1, M2, M3) im räumlichen Umfeld
- Prüfung der Baumbestände im Geltungsbereich vor der Holzung auf Totholzanteile für den Hirschkäfer
- Totholzanteile im Bereich der Ausgleichs- und Naturschutzflächen als Strukturelement und Habitatverbesserung einbauen.
- Vor Baubeginn Unterdrückung des Aufwuchses von Futter- und Eiablagepflanzen (Gewöhnlicher Dost oder Origanum, Brom- und Himbeersukzession, Brennessel etc.) durch Kurzhalten des Grünlands im gesamten Baufeld durch Mahd alle zwei bis vier Wochen. Damit kann der Falter und seine Larven erfolgreich in angrenzende Grünlandbereiche mit ausreichend Futterpflanzen vergrämt werden.

### **Bewertung**

Die Flächen des Geltungsbereichs insbesondere die Grünlandbestände besitzen aufgrund der exponierten, sonnigen, trockenen Lage auf sehr mageren Böden und der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung stellen einen bedeutenden Lebensraum von teilweise geschützten Tier- und Pflanzenarten dar.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch angrenzende Siedlungsbereiche sind die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere und der Verlust der Habitate durch den Verlust von artenreichem Grünland, Trockenrasen, Grünlandbrache

durch Überbauung in der Summe mit hoher Intensität einzustufen und als eine erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen und zum Artenschutz (vorgezogene CEF-Maßnahmen) entwickelt, mit denen relevante Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten aufgrund des Vorhabens und seiner Durchführung ausgeschlossen werden kann.

Mit den im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelten Ausgleichsflächen und -maßnahmen, auf denen geschützte Vegetationsbestände im Verhältnis 1:1 ausgeglichen und gezielt entwickelt werden, können die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 und einschließlich seltener und geschützter Arten nach BArtSchV und Roter Listen kompensiert werden.

#### 7.7.4 Schutzgut Boden

##### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Aus dem lehmig-tonigen Verwitterungsschutt des anstehenden oberen Muschelkalks haben sich im Wesentlichen tonig-lehmige Rendzina-Böden entwickelt (LT5V, 50/39, LT4V, 53/37, LT5V, 46/29, LT5V, 45/38)<sup>14</sup>. Die Ertragswerte nach der Bodenschätzungskarte sind im Vergleich zum Würzburger Landkreis unterdurchschnittlich. Nur im Nordosten des Gebiets ergeben sich aufgrund schwacher Lößlehmüberlagerungen durchschnittliche Ertragswerte (L4LöV, 67/66).

Diese Böden weisen noch natürliche Bodenfunktionen auf, die jedoch durch landwirtschaftliche Nutzung (Veränderung des Bodengefüges durch tiefgründige Bodenbearbeitung, Verdichtung, Stoffeinträge) vorbelastet sind.

Die Böden weisen eine mittlere bis gute Filterungs- und Pufferwirkung gegenüber Stoffeinträgen auf und aufgrund der geringen Versickerungsraten und Durchlässigkeit auch eine gute Schutzfunktion für grundwasserführende Schichten.

Ein Eintrag im Altlastenkataster besteht nicht.

Bodendenkmäler und Geotope befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

<sup>14</sup> <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas+/Bodenschätzung>

## Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist von gleichbleibenden Bodenverhältnissen bezüglich der Bodenfunktionen auszugehen.

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- Verlust von landwirtschaftlich nutzbaren Böden geringer Ertragsfähigkeit
- dauerhafter und vollständiger Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (Bauflächen, Erschließung) im Bereich der künftigen Gebäude und Verkehrsflächen (GRZ 0,35)
- Eingriffe in das natürliche Bodengefüge durch Auffüllungen und Abgrabungen im Zuge der Erschließung und Bebauung

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das zwingend erforderliche Maß
- schnelle Wiederbegrünung des Bodens durch Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung
- Hinweise zum Bodenschutz

## Bewertung

Mit der Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind aufgrund der im Wohngebiet zulässigen Bodenneuversiegelung mit einer GRZ von 0,35 und der Eingriffe in das Bodengefüge die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden unter Berücksichtigung der aktuellen Standortqualität und Vorbelastungen als gering zu bewerten.

### 7.7.5 Schutzgut Wasser

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Oberflächengewässer.

Grundwasser- oder Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Trinkwasserschutzgebiet Stadt Ochsenfurt liegt in ca. 200 m Entfernung südöstlich des Geltungsbereichs. Aufgrund der nach Nordwesten gerichteten Hanglage ist nicht von einer Betroffenheit des Schutzgebiets auszugehen.

Im Nordwesten verläuft im Talgrund der Schafbach, der für das Gebiet einen Vorfluter darstellt.  
Andere wasserrechtliche Schutzgebiete bestehen nicht.

### **Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

### **Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)**

- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund von Versiegelung
- Erhöhung des oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers

### **Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

- Minderung der Versiegelung durch Beschränkung der Überbauung auf 35 % (GRZ 0,35)
- Rückhaltung und Drosselung der Einleitungsmengen zur Reduzierung von Hochwasserrisikos im Schafbach
- Festsetzungen zum Niederschlagswasserrückhalt auf begrünter Dachflächen oder Zisternen auf privaten Grundstücken
- Herstellung von naturnah gestalteten Gräben bzw. Rückhalteanlagen zur Wasserableitung des von außen auf das Plangebiet zufließenden Oberflächenwassers

### **Bewertung**

Nachhaltige Umweltauswirkungen aufgrund der Ausweisung eines Wohnbaugebiets können durch Festsetzungen für die Umsetzung der o.g. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemindert werden.

## **7.7.6 Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel**

### **Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

Klimatisch wird das Gebiet dem Klimabezirk Main-Franken zugerechnet; die Jahresmitteltemperatur beträgt 8-9 °C, die jährliche Niederschlagssumme max. 550 mm.

Die offenen Grünlandflächen innerhalb des Gebiets dienen der Kaltluftentstehung, die dem Gelände folgend in Richtung West-Nord-Ost hangabwärts fließt.

Die Gehölze im Geltungsbereich dienen als Frischluftproduzenten für das unmittelbare Umfeld, sind jedoch aufgrund ih-

rer geringen Anzahl und in Relation zu oberhalb stockenden ausgedehnten Gehölzbeständen siedlungsklimatisch nicht relevant. Der Kaltluftabfluss innerhalb der geplanten Wohngebietsflächen ist auf das im Nordosten gelegene Wohngebiet Lehmgrube und auf das Tal des Schafbachs im Nordwesten gerichtet.

Es bestehen somit klimawirksame Austauschbeziehungen aufgrund der Topographie zu hangabwärts gelegenen Ortslagen.

Lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet z. B. aus Verkehr oder Landwirtschaft sind lediglich in unbedenklichem Umfang vorhanden.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Bei Durchführung der Planung kommt es kleinräumig zum Verlust von Frischluft- und Kaltluftentstehungsflächen durch Flächenversiegelung mit Bezug auf benachbarte unterhalb angrenzende Wohngebiete.

- Aufheizung auf den neu versiegelten und bereits bebauten Flächen
- Erhöhung von Schadstoffimmissionen durch nutzungsbedingte Verkehrszunahme
- kleinräumige Auswirkungen auf das Mikroklima durch Überbauung und Verlust von Offenlandflächen, die der örtlichen Kaltluftproduktion dienen
- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Flächenversiegelung,

Die Auswirkungen sind aufgrund des geringen Flächenumfangs in Relation zum angrenzenden, großräumigen klimawirksamen Raum auf das lokale Kleinklima gering, sodass die Auswirkungen für angrenzende Wohnnutzungen als unerheblich zu bewerten sind.

Eine besondere Anfälligkeit/Empfindlichkeit des Planungsvorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels, wie z. B. Starkregenereignisse mit hohen Oberflächenwasserabflüssen ist aufgrund der Lage am Hang möglich. Jedoch können erhebliche Umweltauswirkungen und ein erhebliches Schadens- und Lebensrisiko mit den im Kapitel 6.7.5 Schutzgut Wasser,



dargestellten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

### **Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

- Pflanzgebote mit Folge der Verschattung versiegelter Bereiche und Förderung der damit verbundenen kleinklimatischen positiven Effekte (Transpiration von Bäumen)
- Beschränkung der versiegelten Bereiche durch Baugrenzen

### **Bewertung**

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft im gesamträumlichen Zusammenhang sind eher gering zu bewerten. So kommt es zwar zum kleinräumigen Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion der Grünlandflächen, was angesichts einer klimatischen Zuspitzung mit zunehmend heißen Sommern und einer notwendigen Durchlüftung der Siedlungsbereiche kritisch zu bewerten ist. Jedoch wird dies durch die Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich minimiert bzw. kompensiert.

#### **7.7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### **Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Die bestehende Nutzung als extensives Grünland mit Relikten von Obstbaumreihen und die Terrassenstrukturen des Geländes verweist auf die ehemals typische landwirtschaftliche Nutzung auf Grenzertragsstandorten der Maintalhänge, die als Streuobstgürtel am Rande der Ortslagen ein typisches Landschaftsbildelement darstellen. Es ist jedoch zu erwarten, dass diese Nutzungen aufgrund der geringen Ertragsfähigkeit in Zukunft aufgegeben werden.

##### **Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erwarten.

##### **Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)**

- Überbauung von kulturhistorischen Elementen des Landschafts- und Ortsbildes

### **Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

- Pflanzgebote innerhalb des Geltungsbereichs mit typischen Obstgehölzen
- Gestaltung und Optimierung der südlich und östlich Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsflächen mit Pflanzgeboten für eine typische landschaftsgerechte Einbindung des neuen Ortsrandes

### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur- oder Bodendenkmälern nicht zu erwarten.

#### **7.7.8 Schutzgut Fläche**

### **Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 1,65 ha.

Die Fläche wird landwirtschaftlich (Kleegrasesaat, strukturreiches Grünland, Gärten, Brache, Streuobst- und Baumreihen) im Nebenerwerb genutzt. Aufgrund extensiver Nutzung auf Grenzertragsböden haben sich naturschutzfachlich hochwertige Vegetationsbestände entwickelt.

Gemäß Flächennutzungsplanung ist seit Jahrzehnten eine Nutzung als Wohngebiet vorgesehen.

### **Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung wird zunächst vom Verbleib der kleinteiligen, extensive landwirtschaftlichen Nutzung mit geschützten Pflanzen- und Tierarten ausgegangen.

Es ist absehbar, dass die aktuelle Nutzung (Landwirtschaft auf Grenzertragsböden, Orchideenbestand, sehr alter, nicht gepflegter Obstbaumbestand) aus Gründen der Wirtschaftlichkeit aufgegeben wird und die wertvollen Vegetationsbestände durch natürlichen Sukzession verbuschen und degradieren werden.

Durch solche Nutzung entsteht keine Neuversiegelung, die Fläche bleibt dem Naturhaushalt und zukünftigen Nutzungen vorbehalten.

### **Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)**

Die vorliegende Planung sieht die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten, naturschutzfachlich hochwertig entwickelten Flächen in Wohnbauflächen vor. Dabei werden Fläche im Umfang von ca. 1,25 ha mit einer GRZ von 0,35 neu überplant und versiegelt.

Mit der Bereitstellung von Wohngebietsflächen wird weitere noch unversiegelte Fläche verbraucht.

### **Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

- Festsetzung der maximalen rechtlich zulässigen GRZ zur maximalen Ausnutzung der Fläche und Minimierung der Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle
- Beschränkung auf Flächen im Siedlungszusammenhang ohne Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft

Mit den für die Schutzgüter Boden und Wasser dargestellten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen lassen sich erhebliche Umweltauswirkungen einer Wohngebietsbebauung auf ein nicht erhebliches Minimum reduzieren.

### **Bewertung**

Das Schutzgut Fläche hat eine hohe Bedeutung für viele Nutzungen und Funktionen.

Der Flächenverbrauch die Versiegelung der Fläche durch Wohnbebauung und sind als eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche zu bewerten.

#### **7.7.9 Wechselwirkungen**

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Flächenversiegelung und Geländeänderungen im Bereich der Baukörper und der Erschließungsflächen verursachen nachhaltige negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden-/Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher).

Der Verlust von landwirtschaftlich extensiv genutzten Flächen hat einen Verlust von typischen Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt der trockenen Muschelkalkhänge zur Folge. Nachteilige, sich z. T. gegenseitig steigernde Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter z. B. Mensch sind jedoch durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen.

#### 7.7.10 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Mit der Ausweisung von Wohngebietsflächen werden keine Nutzungen vorbereitet, die eine über das normale Risiko hinausgehende Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen aufweisen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund einer Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB sind daher für den Bebauungsplan „Obere Lehmgrube“ nicht anzunehmen.

## 7.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf der Grundlage des in Kapitel 7 beschriebenen Umweltzustandes werden in Anlehnung an den „Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ergänzende Fassung, 2003) die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und dem derzeitigen Bestand gegenübergestellt.

### 7.8.1 Einstufung der Bestandssituation

Die bisher kleinteilig als strukturreiches Grünland und Streuobstbestände sowie als Klee graswiese und Nutzgarten genutzten Flächen weisen eine hohe Standortqualität bezogen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild auf. Die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Kultur- und Sachgüter und Erholung sind mit mittlerer Bedeutung eingestuft (vgl. Abb. 16, Bestand und Bewertung).

### 7.8.2 Einstufung der geplanten Nutzung

Die geplante bauliche Nutzung als Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35 sieht eine niedrige bis mittlere bauliche Dichte mit einem niedrigen zu erwartenden Versiegelungs- und Nutzungsgrad vor. Die Einstufung des Wohngebietes erfolgt gemäß Leitfaden als Typ B (geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad).

Nicht als Eingriff bewertet werden festgesetzte flächige Pflanz- sowie Erhaltungsgebote, für die eine Verschlechterung der Umweltsituation nicht zutrifft.

#### 7.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Neben den grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards sind Maßnahmen zur Gliederung und Begrünung des Areals sowie zur Erhaltung des Retentionsvolumen als bauliche und grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Sie dienen in erster Linie der Berücksichtigung der Belange der bestmöglichen Einbindung der Wohnbau-Nutzungen sowie der Oberflächenwasserrückhaltung in den Landschaftsraum. Sie sind im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB als planerische und textliche Festsetzungen verbindlich festgelegt und den Schutzgütern im Einzelnen zugeordnet (vgl. Begründung Kap. 6.7 ff.).

#### 7.8.4 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsbedarfs

Durch die Überlagerung des Bestandes (Empfindlichkeit) mit der geplanten Nutzung (Eingriffsschwere) ergeben sich Teilflächen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten. Grundlage ist die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren des „Leitfadens“.

Bei der Festlegung der jeweiligen Kompensationsfaktoren werden die Bemühungen der Stadt Ochsenfurt, durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft beizutragen, berücksichtigt (vgl. Abb. 17 Beeinträchtigungsintensität).

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird die Bewertungsspanne ausgeschöpft und bei einem mittleren bis geringen Nutzungsgrad für die Flächen mit geringer Bedeutung (Kompensationsspanne 0,2 bis 0,5) wie Rasenflächen, strukturarmer Gärten und Extensivwäcker (Kleegraswiesen) (B I<sub>o</sub> oberer Wert) ein Kompensationsfaktor von 0,5 angesetzt. Die Flächen mittlerer Bedeutung (strukturreiche Gärten, Grünland brachgefallen (B II<sub>u</sub>) und standortgerechte Laubwälder (B II<sub>o</sub>)) wurden mit dem unteren Wert der Kompensationsspanne von 0,5 bis 1,0 bewertet und für die Flächen hoher Bedeutung (artenreiches Grünland und Kalkmagerrasen, B III<sub>u</sub>) sowie aufgelassene Streuobst- und Laubbaumreihen auf Lesesteinriegeln (B III<sub>u</sub>) (Kompensationsspanne 1,0 bis

3,0) wurde der Kompensationsfaktor 1,0 bzw. 2,8 in Ansatz gebracht.

Die Kompensationsbilanz wurde hinsichtlich der Bewertung des Bestands und der Bewertung der vorgeschlagenen Grünflächen sowie der bereits vorgelegten Ausgleichsflächen Teilflächen Hohestadt mit der Naturschutzbehörde abgestimmt (10.01.2020 und August 2020).

Für den durch den durch den durch den Bebauungsplan „Obere Lehmgrube“ verursachten Eingriff in Natur und Landschaft mit einem zu berücksichtigenden Eingriffsbereich von 1,37 ha wurde auf der Basis der Ergebnisse der abgeschlossenen faunistischen und vegetationskundlichen Untersuchungen und der abgeschlossenen FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs ein Ausgleichsbedarf von 1,27 ha aufgrund der hohen Bedeutung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen ermittelt.

#### 7.8.5 Eingriffsmindernde Maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs, angrenzend an die Wohnbauflächen im Südosten und Südwesten, werden dort bestehende, artenreiche Wiesen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfang von 0,38 ha festgesetzt und dauerhaft mit naturschutzfachlich abgestimmter Pflege als artenreiches Grünland erhalten. Da eine landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der geringen Größe auf den Flächen M 2 und M 3 nicht wirtschaftlich ist, kann die naturschutzfachliche Funktion nur durch Pflegemaßnahmen gesichert werden. Ohne eine weitere Pflege würde die Fläche verbuschen und sich zu Wald entwickeln und ihre Funktion als Habitat für Tier- und Pflanzenarten der Magerrasen verlieren.

Auf der Fläche M 1 wird zur offenen Ableitung von Niederschlagswasser in den Schafbach ein naturnah gestalteter Graben angelegt. Dieser wird so ausgestaltet, dass er in Ausnutzung von Synergieeffekten ein Habitat für Zauneidechsen und ggf. Schlingnattern bietet. Die umgebenden Flächen werden als artenreiche Gras-Krautsäume mit blütenreichen Pflanzen der Magerrasen extensiv gepflegt.

Die eingriffsmindernde Wirkung dieser Maßnahmen wird mit einem Flächenfaktor von ca. 50 % im Umfang von 0,20 ha in der Eingriffsbilanz rechnerisch angesetzt.

Für den Verlust der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope (Bayerische Biotopkartierung sowie als FFH-Lebensraumtypen, z. B. Grünland mit Orchideenbestand) im

Umfang von ca. 0,49 ha ist ein flächenhafter Ausgleich im Faktor 1:1 bereitzustellen. Dafür werden geeignete Biotopflächen auf den Flächen der Ausgleichsfläche A 2 im Umfang von 1,1 ha hergestellt.

Der nach Anrechnung von eingriffsmindernden Maßnahmen verbleibende Kompensationsbedarf von 1,18 ha wird durch die nachfolgend dargestellten Ausgleichsflächen- und Maßnahmen gedeckt.

Die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen für Reptilien, Fledermäuse und Vogelarten, die sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben, sind in diesen Ausgleichsflächen noch nicht enthalten. Sie können jedoch auf öffentlichen Grünflächen planintern und auf den extern zugeordneten Ausgleichsflächen A1, A2, A3 entwickelt werden.

Die Wiederherstellung und dauerhafte Unterhaltung als Biotopflächen nach § 30 BNatSchG Abs. 2 Nr. 3 und Art. 23 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 7 BayNatSchG geschützten, artenreichen Trockenrasen und Flachlandmähwiesen lässt sich auf der Ausgleichsfläche A 2 gewährleisten.

Tabelle 2 Eingriffsbilanzierung

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche in ha	Feld	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in ha
<b>Gebiet geringer Bedeutung Kategorie I</b>		<b>Typ B I</b>	<b>0,2 - 0,5</b>	
Gärten strukturarm (P21)	0,15	Io	0,50	0,08
<b>Gebiet mittlerer Bedeutung Kategorie II</b>		<b>Typ B II</b>	<b>0,5 – 0,8</b>	
Extensiv-Äcker (Kleegraswiesen), durch Sukzession A12	0,33	IIu	0,60	0,20
Extensiv Grünland brachgefallen (G215)	0,14	IIu	0,60	0,12
Extensiv Grünland brachgefallen (G215) (LRT 6510)	0,06	IIu	0,6	0,04
mäßig artenreiche Säume (K121)	0,02	IIo	0,80	0,02
Standortgerechte Laubwälder (L62)	0,02	IIo	0,80	0,02
<b>Gebiet hoher Bedeutung Kategorie III</b>		<b>Typ B III</b>	<b>1,0 - 3,0</b>	
Extensiv Grünland Sukzession aus Umbruch (G214-LRT6510)	0,21	IIIu	1,00	0,21
Kalkmagerrasen (G312- LRT GT6210)	0,12	IIIu	2,8	0,34
Artenreiches Grünland (G214-LRT GE6510)	0,10	IIIu	2,8	0,28
Streuobstbestände auf Lesesteinriegeln (B432)	0,12	IIIu	1,00	0,12
<b>Summe Eingriff / Ausgleichsflächenbedarf</b>	<b>1,27</b>			<b>1,37</b>
davon: Wiederherstellungsbedarf FFH-LRT 6210 und 6510 (§ 30 Biotop) auf Ausgleichsflächen Faktor 1:1			0,49	
<b>nicht bilanziert</b>				
öffentliche Grünflächen, Zweckbindung Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, eingriffsmindernde dauerhafte Pflege öffentlicher Grünflächen M 1 bis M 3	0,38	nicht bewertet		
Grünflächen (Erhaltungs- und Pflanzgebot) nicht überbaubar		nicht bewertet		
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich (ha)</b>	<b>1,65</b>			
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>				<b>1,37</b>
				<b>anrechenbar in ha</b>
<b>Minderungsmaßnahme M1 (Graben zum Schafbach) anrechenbar 50 %</b>	<b>0,05</b>			<b>-0,03</b>
<b>Minderungsmaßnahme M2 anrechenbar 50 %</b>	<b>0,13</b>			<b>-0,07</b>
<b>Minderungsmaßnahme M3 (Teilfläche FFH) anrechenbar 50 %</b>	<b>0,21</b>			<b>-0,11</b>
<b>Summe Minderungsmaßnahmen, planintern</b>	<b>0,39</b>			<b>-0,20</b>
<b>Verbleibender Ausgleichsflächenbedarf panextern</b>	<b>1,37</b>			<b>1,18</b>
<b>A1 Ortolanflächen in Hohestadt</b>	<b>0,63</b>			<b>-0,63</b>
<b>A2 Fl. St. 1368 Gem. Goßmannsdorf, anteilig, anrechenbar 50%</b>	<b>1,10</b>			<b>-0,55</b>
Anmerkung: A2 Fl. St. 1368 Gem. Goßmannsdorf, anteilig, anrechenbar 70% für Ausgleich § 30 Biotop		1,10 ha	0,8 ha	
<b>A3 Fl. St. 791 anrechenbar mit 30 %</b>	<b>0,04</b>			<b>-0,01</b>
<b>Summe Ausgleichsflächen planextern</b>	<b>1,77</b>			<b>-1,20</b>
<b>Verbleibender Ausgleichsflächenbedarf, -überschuss - planextern</b>				<b>0,02</b>



#### 7.8.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt und als geeignete Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von insgesamt 1,77 ha festgesetzt. Diese können anteilig zu 50 % bzw. 30 % für die Kompensation gemäß der Eingriffsregelung angerechnet werden, d.h. in einem Umfang von 1,20 ha.

Weiterhin können drei Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen (M1, M2, M3) mit der Zweckbindung Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Umfang von 0,39 ha eingriffsmindernd im Umfang von 0,2 ha angerechnet werden.

#### **Ausgleichsflächenkomplex A1**

Maßnahmen für bodenbrütende Vogelarten, insbesondere den Ortolan (*Emberiza hortulana*), mit den Teilflächen:

A 1.1 (Teilfläche der Fl.-Nr. 1379),

A 1.2 (Teilfläche der Fl.-Nr. 1386),

A 1.3 (Teilfläche der Fl.-Nr. 1409), alle Gem. Ochsenfurt, Gemk. Hohestadt) im Umfang von 6.343 m<sup>2</sup>

Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland

Zielzustand A 1.1 und A 1.3: Streuobstbestände im Komplex mit Äckern mit standorttypischer Segetalvegetation mittlere bis alte Ausbildung

Zielzustand A 1.2: Extensiv bewirtschaftete Äcker mit seltener Segetalvegetation

Pflege und Unterhaltung der Flächen gemäß der Bewirtschaftungsvorgaben für bodenbrütende Vogelarten (Details vgl. Anhang der Begründung)

#### **Ausgleichsfläche A2** - (Flur Nr. 1368 Gemk. Goßmannsdorf, 1,10 ha)

Herstellung von artenreichem Grünland, Flachlandmähwiesen und Kalkmagerrasen, Trockenrasen

- Erstpflegemaßnahme Sukzession durch Entbuschung und Holzung bei Schonung von markanten Laubbäumen
- Herstellung von artenreichem Grünland mit dem Zielzustand Flachlandmähwiese LRT 6510 durch dauerhafte zielartgerechte Beweidung mit Schafen und Ziegen (Standweide, Triftweide), 0,56 ha

- Herstellung von Kalkmagerrasen und Trockenrasenbeständen mit dem Zielzustand Flachlandmähwiese LRT 6210 durch dauerhafte zielartgerechte Beweidung mit Schafen und Ziegen (Standweide, Triftweide), bei Bedarf mechanische Entbuschung und Holzung ca. 2 - 5 jährlich, ca. 0,54 ha
- Bereitstellung von Flächen für die Herstellung von Zauneidechsenhabitaten
- Bereitstellung von Flächen für die Umsiedlung von Orchideenexemplaren

### **Ausgleichsfläche A 3**

- (Flur Nrn. 791, Gem. Goßmannsdorf), 0,05 ha

- Entwicklung von artenreichen Grünland (Zielzustand: G214 bzw. LRT GE6510)
- Entbuschung mit Abräumen des Schnittgutes, dabei Erhalt von naturschutzfachlich geeigneten Solitäräumen
- Herstellung von artenreichem Grünland
- Bereitstellung von Flächen für die Herstellung von Zauneidechsenhabitaten
- Bereitstellung von Flächen für die Umsiedlung von Orchideenexemplaren
- Pflege: Zielartgerechte Mahd 1 bis 2mal jährlich

### **7.8.7 Maßnahmen zum Artenschutz**

(s. auch Kapitel 7.7.3)

- Erhaltungsgebote für Bäume und randliche Gehölzbestände
- Beschränkung der Durchführungszeit für die Fällung von Quartierbäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Winterruhe
- Sicherung von Fortpflanzungshabitaten in entfallenden Bäumen
- Rechtliche Sicherung von Biotopbäumen im nahen Umfeld als dauerhafte Trittsteinbiotope
- Ausbringung und dauerhafte Betreuung von Vogel-Nisthilfen und Fledermausquartierkästen
- Sicherung von artenreichen Wiesen mit entsprechendem Insektenvorkommen als Grünflächen als Nahrungshabitat
- Festsetzung zur Gestaltung der Außenbeleuchtung
- Hinweise zur Vermeidung von Kollisionsschäden an Glasflächen

### **Zauneidechsen und Reptilien**

- Herstellen von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen und Reptilien (vgl. Beschreibung saP) bei Neuanlage zwei

Jahre vor Baubeginn, bei vorhandenen Strukturen ein Jahr vor Baubeginn auf den Flächen M1, M2, M3, A3.

- Aufstellen eines schräg aufgestellten Reptilienschutzzaunes an der Baugrenze im Süden, Westen und Norden vor Baubeginn, zur Vermeidung der Einwanderung von Zauneidechsen mit der Möglichkeit das Baufeld in Richtung Ausgleichsfläche zu verlassen.
- Vergrämen der Zauneidechsen durch Abräumen des Baufeldes im Zeitraum November bis Februar (Winterhalbjahr vor Baubeginn); ohne Eingriffe in den Boden und Wurzelstöcke; diese dürfen nur während der Aktivitätsphase der Zauneidechse zwischen April/Mai und Ende September beseitigt werden.
- Kurzhalten des Aufwuchses vor Baubeginn im Baufeld durch regelmäßige Mahd alle 4-6 Wochen ab März.
- Abfangen und Umsetzen, gutachtliche Dokumentation in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden
- In Abstimmung mit faunistischem Gutachter ggf. händischer Abtrag von Terrassenstrukturen und alten Mauern

#### **Trockenrasen und Orchideenbestände**

- Umwandlung von verbrachten Grünland- Garten- und Ackerflächen in standortgerechtes artenreiches Grünland
- Übertragung von Saatgutpotential und Larvalstadien von Insekten durch Heudruschsaat und Mahdgutübertragung
- Umsetzen von Orchideenexemplaren auf geeignete Ersatzstandorte

#### **Insekten, Tagfalterarten und Heuschrecken**

- Umwandlung von verbrachten Grünland- Garten- und Ackerflächen in standortgerechtes artenreiches Grünland durch Heudruschsaat,
- Übertragung von Saatgutpotential und Larvalstadien von Insekten durch Heudruschsaat und Mahdgutübertragung
- Maßnahmen spanische Flagge
- Maßnahmen Hirschkäfer

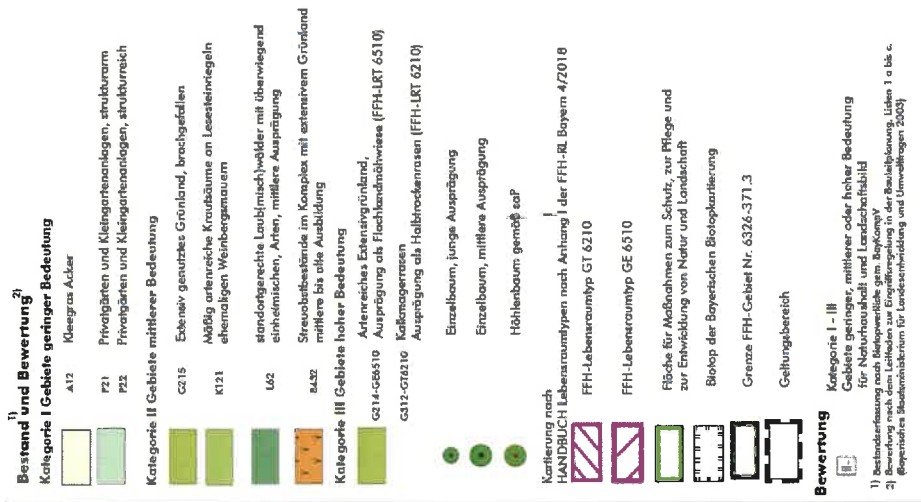


Abbildung 12 Textkarte Bestand und Bewertung

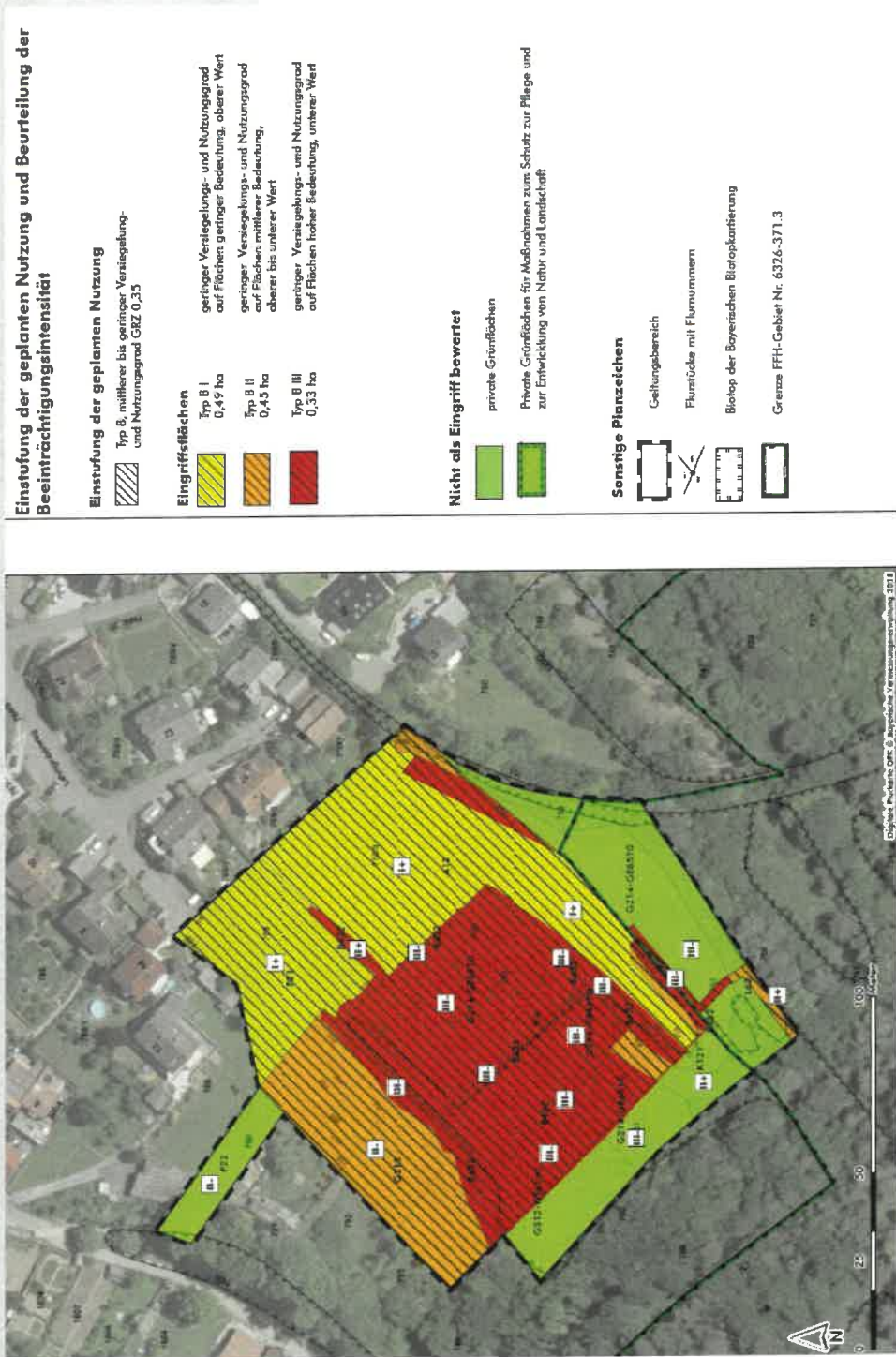


Abbildung 13 Textkarte Eingriffsintensität

## 7.9 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

### Betroffenheit agrarstruktureller Belange

Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG soll im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden.

Agrarstrukturelle Belange sind insbesondere bei der Inanspruchnahme von mehr als 3 ha Fläche für Kompensationsmaßnahmen zu prüfen. Darüber hinaus sollen im regionalen Vergleich überdurchschnittlich ertragreiche Böden vorrangig nicht für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden.

Mit der vorgesehenen Auswahl von Flächen für die Kompensation des Eingriffs aus dem Bebauungsplan Obere Lehmgrube finden agrarstrukturelle Belange hinreichend Berücksichtigung.

<b>Agrarstrukturelle Belange</b>	<b>Berücksichtigung im Rahmen der vorliegenden Planung bei der Auswahl der Kompensationsflächen nach § 15 Abs. 3 BNatSchG</b>
Betroffenheit von > 3 ha Fläche für Kompensationsmaßnahmen	nein
Vermeidung der Inanspruchnahme von im regionalen Vergleich überdurchschnittlich ertragreichen Böden	Ja, Flächen sehr kleinflächig zugeschnitten, stark geneigt und nordost- bis nordwestexponiert. Ertragswerte gem. Bodenschätzungskarte unterdurchschnittlich bis kleinflächig durchschnittlich (vgl. Kap. 7.7.4, Schutzgut Boden)
Inanspruchnahme von Ökokontoflächen	Nein, die Stadt Ochsenfurt bewirtschaftet noch kein Ökoko, es besteht lediglich ein Flächenpool.
Verwirklichung der Maßnahmen in für den Naturschutz bevorzugter Gebietskulisse	Ja. Eingriffsmindernde Grünfläche M 3 liegt innerhalb des FFH-Gebietes 6326-371 „Trockentalhänge ...“ sowie im Bereich der von der Stadt Ochsenfurt dargestellten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahme A 2 liegt innerhalb des FFH-Gebietes 6326-371 „Trockentalhänge ..“
Entsiegelungsmaßnahmen oder sonstige Rückbaumaßnahmen	nein, kein Entsiegelungspotential im Stadtgebiet bekannt.
Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung von Natur und Landschaft (PIK)	ja, Wiedervernetzung von Lebensräumen durch Bewirtschaftung von Grünland und Streuobstbeständen (A1) sowie PIK Maßnahmen auf Ausgleichsfläche A 1 (Ortolanflächen Hohestadt)

## 8 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die vorliegenden und zur Verfügung gestellten Informationen basieren zum einen auf Daten- und Plangrundlagen, die in Planmaßstäben zwischen 1:25.000 (Bodeninformationssystem Bayern) und 1:5.000 (Landschafts- und Flächennutzungsplan, Luftbild) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen.

Ergänzend wurden auf die Ergebnisse des Fachbeitrages zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt durch das Büro Fabion GbR, 2020, eingearbeitet (vgl. Kapitel 12 Quellenverzeichnis).

Auch wurde eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung erstellt und deren Ergebnisse eingearbeitet.

Zur Berücksichtigung der Immissionen aus Schall und Erschütterung u.a. aus der Bahnlinie wurden die Ergebnisse des Fachbeitrages zum Schallimmissionsschutz eingearbeitet.

Die Prognose und Differenzierung bau- und nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt wurde dem Detaillierungsgrad des Bebauungsplans entsprechend beurteilt.

## 9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Um negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Umwelt zu verhindern, wird empfohlen, noch nicht absehbarer Umweltauswirkungen zu beobachten und ggf. steuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Zur Umsetzung insbesondere der vorgezogenen artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen wird empfohlen, eine Umweltbaubegleitung (UBB) mit dem Schwerpunkt auf Arten und Lebensräume einzubeziehen, um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse und v. a. Einsetzung der vorgesehenen Maßnahmen fachlich zu begleiten und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

## 10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Obere Lehmgrube“ in Goßmannsdorf werden Flächen für ein Wohngebiet am westlichen Ortsrand von Goßmannsdorf planerisch vorbereitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1,65 ha. Es sollen 15 Bauplätze mit einer GRZ von 0,35 entstehen.

Es wurden die übergeordneten Planungsziele und Planungsgrundsätze wie sparsamer Umgang mit der Fläche, nachhaltige und sozialgerechte Bodennutzung, Bedarfsangemessenheit bezogen auf die langfristige Bevölkerungsentwicklung und unter Abwägung u.a. der gewichtigen Belange Landschaftsschutz, Gebietsschutz, Naturschutz, Artenschutz zu Grunde gelegt.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der für den Naturraum hoch empfindlichen Bestandssituation und der Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die Schutzgüter Artenschutz und Biotope und Landschaftsbild und Fläche hohe Umweltbelastungen, bezogen auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Klima, Wasser und Boden geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Wesentlicher Wirkfaktor ist die Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen.

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Siedlungs- bzw. Landschaftsraums wird durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Nutzung verändert. Aufgrund von bestehender landwirtschaftlicher Nutzung und naturschutzfachlich hochwertigen Vegetationsbeständen sind die zusätzlichen Beeinträchtigungen als hoch zu bewerten. Sie werden durch die grünordnerischen Festsetzungen, wie u. a. Pflanzgebote und Erhaltungsgebote, gemindert.

Neben grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzgebote im nordöstlichen Bereich) sind Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im räumlichen Zusammenhang vorgesehen.

Die geplante Bebauung und Nutzung verändert das Orts- und Landschaftsbild angrenzend an ein bereits durch Bebauung geprägtes Gebiet. Durch vorgesehene Pflanzungen sowie die Begrenzung der Gebäudehöhen wird eine verträgliche Einbindung in das Umfeld gewährleistet. Eine Beeinträchti-



gung der Erholungsfunktion des siedlungsnahen Freiraums durch die Planung ist nicht gegeben.

Die Orientierungswerte für Wohngebiete der DIN 18005 werden durch Schallimmissionen aus der Bahnlinie tagsüber eingehalten, nachts leicht überschritten. Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen, die die geplante Wohnbebauung und sein Umfeld dauerhaft erheblich stören könnten, können durch Maßnahmen des baulichen Schallschutzes und architektonischer Selbsthilfe vermieden werden.

Um die artenschutzrechtlichen Belange (Nahrungshabitate, Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel, Fledermäuse) fachgerecht zu ermitteln, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Dort werden notwendige CEF- sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG definiert. Diese werden durch Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für wildlebende besonders und streng geschützte Arten und europäische Vogelarten, sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten aufgrund des Vorhabens und seiner Durchführung ist auszuschließen.

Auswirkungen des Vorhabens auf das FFH-Gebiet (Teilfläche 03) wurden im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung untersucht (s. Anlage, Fabion GbR, 04.02.2020 erg. 09.02.2021). Im Ergebnis der FFH-Vorabschätzung werden erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen.

Mit den im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelten Ausgleichsflächen und -maßnahmen, auf denen geschützte Vegetationsbestände im Verhältnis 1:1 ausgeglichen und entwickelt werden, können die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 und einschließlich seltener und geschützter Arten nach BArtSchV und Roter Listen kompensiert werden.

Nach Optimierung des planerischen Konzeptes sowie der Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben durch Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch negative Umweltauswirkungen. Dafür wurde ein Bedarf für Ausgleichsflächen und Maßnahmen im Umfang von rund 1,37 ha ermittelt, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt werden.

Mit den hier geschaffenen neuen Bauflächen ergeben sich neue Bau- und Siedlungspotentiale am westlichen Ortsrand von Goßmannsdorf, die weitere Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle außerhalb der Ortslage vermeiden.

Somit kann unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen und -maßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. Anlage 1 sowie § 1a Abs. 6 Nr. 7 a) bis j) BauGB ausgeschlossen werden.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Inhalte des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zusammen und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter.

## 10.1 Tabellarische Zusammenfassung Umweltbericht

Schutzgut	Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen und Bewertung	Erforderliche Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
<b>Mensch Gesundheit Bevölkerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nächstliegende, sensible Wohnnutzung: Wohngebiet (WA) angrenzend</li> <li>Vorbelastung Schallimmission aus Bahnlinie 400 m entfernt</li> <li>Fehlende fußläufige Erschließung</li> <li>geringe Bedeutung für die Funktion der siedlungsnahen Erholung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beschränkung der zulässigen Bauhöhe in Orientierung an den benachbarten Gebäuden</li> <li>Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets</li> <li>Abschätzung der Immissionsbelastung durch Gutachten und ggf. Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen</li> </ul>	mittel
<b>Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ortsrandlage,</li> <li>Der exponierten heiß und trockenen Lage angepasste, seltene Vegetationsbestände</li> <li>Exponierte Lage mit Fernblick</li> <li>Fehlende Wegeerschließung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gestalterische Einbindung des Plangebiets durch Erhaltungs- und Pflanzgebote,</li> <li>Festsetzung von Grünflächen</li> <li>Durchgrünung des Gebiets mit Pflanzgeboten</li> <li>Festsetzungen für Beschränkungen von Höhe und Dimension der zulässigen Bebauung</li> </ul>	hoch
<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der exponierten heiß und trockenen Lage angepasste, seltene Vegetationsbestände</li> <li>Der exponierten heiß und trockenen Lage angepasste, seltene geschützte Tierarten (Insekten, Zauneidechsen)</li> <li>Verlust des Lebensraumpotenzials der bisher als Grünland und mäßig strukturiertem Freizeitgarten genutzten Flächen durch mäßige Versiegelung GRZ 0,35</li> <li>Verlust von Lebensraum für Vogelarten der offenen Feldflur, (kein Brutnachweis im Geltungsbereich)</li> <li>Verlust von Grünlandflächen als Fortpflanzungs-, Nahrungs- und Jagdhabitaten für gehölzbrütende Vogelarten und Fledermausarten</li> <li>Verlust von heckenartigen Laub- und Ziergehölzen am Rande des Freizeitgartens</li> <li>keine weiteren Schutzkategorien (Biotope) betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote und dauerhafte gärtnerische Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</li> <li>artspezifische Vermeidungsmaßnahmen: Bauzeitenbeschränkung                         <ul style="list-style-type: none"> <li>für Gehölzrodung</li> <li>für Oberbodenabtrag und -auftrag</li> <li>alternativ: Nachweis, dass geschützte Arten im Baufeld nicht vorhanden sind</li> </ul> </li> <li>Habitatoptimierung für Zauneidechsen (Totholz- Steinhaufen) auf den öffentlichen Grünflächen an der Lärmschutzwand</li> <li>Sicherung der Durchlässigkeit des Areals für bodengebundene Kleintiere</li> <li>Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel</li> <li>Festsetzung von geeigneten Ausgleichsflächen</li> </ul>	hoch
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>unversiegeltes Plangebiet mit natürlicherweise vorkommenden tonigen Lehmböden geringer Ertragsfähigkeit</li> <li>im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>dauerhafte Begrünung unbebauter Grundstücksflächen</li> <li>Hinweise zur Lagerung und Verwendung von Mutterboden</li> </ul>	gering

Schutzgut	Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen und Bewertung	Erforderliche Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unversiegelte Flächen mit ungestörter Versickerung/Abfluss von Niederschlagswasser</li> <li>• Lage außerhalb des Überschwemmungsgebietes</li> <li>• Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von versickerungsfähigen, offenporigen Belägen auf privaten Stellplätzen und nicht befahrenen Wegflächen</li> <li>• Rückhaltung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken</li> <li>• Ableitung von Niederschlagswasser in offenen Gräben</li> </ul>	gering
<b>Klima, Luft, Klimawandel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• örtliche Kaltluftproduktion auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen</li> <li>• klimatisch wirksame Abflussbahn im Geltungsbereich nicht betroffen</li> <li>• keine relevanten Austauschfunktionen mit Siedlungsbereichen betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzgebote und dauerhafte Begrünung unbebauter Grundstücksflächen zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet (Beschattung, Temperaturausgleich, Schadstoff- und Staubfilter)</li> <li>•</li> </ul>	gering
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Extensive Weide- und Mähweidennutzung auf Grenzertragsstandort</li> <li>• Exponierte Lage mit bewegter Topografie</li> <li>• Anbindung an Ortslage vorhanden</li> <li>• Im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung der GRZ in Anpassung an topografisch bewegtes Gelände</li> <li>• Sparsame Ausnutzung der Fläche durch Verkehrswege in geringer Breite</li> </ul>	hoch
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Bau- und Bodendenkmäler</li> <li>• landwirtschaftlicher Grenzertragsstandort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweise auf Denkmalschutzgesetz</li> <li>•</li> </ul>	nicht betroffen
<b>Wechselwirkungen</b>	Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planvorhaben nicht gegeben.		

## 11 Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Bau- und Unterausschuss der Stadt Ochsenfurt hat am 04.06.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Obere Lehmgrube“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Obere Lehmgrube“ in der Fassung vom 04.06.2019 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.07.2019 bis 09.08.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2019 wurden die o.g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.06.2019 beteiligt und um eine Stellungnahme bis zum 09.08.2019 gebeten.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Obere Lehmgrube“ im Stadtteil Goßmannsdorf in der Fassung vom 06.02. 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.10.2020 bis zum 23.11.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Obere Lehmgrube“ im Stadtteil Goßmannsdorf in der Fassung vom 06.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2020 bis einschließlich 09.11.2020 öffentlich ausgelegt.

Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie der Begründung des Bebauungsplans wurden die von der Änderung und Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2021 mit Schreiben vom 18.02.2021 bis zum 26.03.2021 erneut beteiligt:

1. AELF Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg
2. ALE Amt für Ländliche Entwicklung Würzburg
3. Amt für Digitalisierung Breitband, Vermessung Würzburg
4. Bayernwerk AG
5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
6. Bayerischer Bauernverband
7. Bund Naturschutz in Bayern e. V.
8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

9. DB Netz AG, Deutsche Bahn AG, DB Immobilien KTB
10. Deutsche Telekom AG
11. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg
12. Fernwasserversorgung Franken
13. Gasversorgung Unterfranken GmbH
14. Gemeinde Gaukönigshofen
15. Handelsverband Bayern
16. Handwerkskammer
17. Industrie- und Handelskammer
18. Kommunalunternehmen
19. Kreisbrandrat
20. Kreisheimatpfleger
21. Landesbund für Vogelschutz
22. Landratsamt Würzburg
23. Luftamt Nordbayern
24. Main Donau Netzgesellschaft
25. Markt Bütthard
26. Markt Sommerhausen
27. Markt Reichenberg
28. NVM – Nahverkehr Würzburg-Mainfranken GmbH
29. Regierung von Unterfranken
30. Regionaler Planungsverband Würzburg
31. Staatliches Bauamt Würzburg
32. Stadtverwaltung Marktbreit
33. Team Orange
34. Verwaltungsgemeinschaft Aub
35. Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt
36. Verwaltungsgemeinschaft Giebelstadt
37. Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen
38. Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim
39. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
40. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Schweinfurt
41. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt OCHSENFURT hat mit Beschluss vom 04.05.2021 den Bebauungsplan „Obere Lehmgrube“ im Stadtteil Goßmannsdorf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.05.2021 als Satzung beschlossen.

## 12 Quellen- und Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (Hrsg.), (2019): Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550, Demographie-Spiegel für Bayern bis 2037: Stadt Ochsenfurt; [www.statistik.bayern.de/demographie](http://www.statistik.bayern.de/demographie)

(Januar 2020): Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038, Demographisches Profil für die Region Würzburg [https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/region02.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/region02.pdf)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (August 2020): UmweltAtlas Bayern.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2018): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise). Augsburg.

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT & BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. München/Augsburg.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), letzte Teilfortschreibung 01.01.2020. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2019): P18/19 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.)

(1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Würzburg. Aktualisierter Textband. Freising.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (August 2020): BayernAtlas plus.

ELSNER, O. (2013): Managementplan für das FFH-Gebiet 6326-371 „Trockentalhänge im südlichen Maindreieck“. i.A.d. Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde. IVL, Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie – Unterfranken – Rottenstein

FABION GBR: Bebauungsplan „Obere Lehmgrube“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, 22.01.2020.

FABION GBR: Bebauungsplan „Obere Lehmgrube“, FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung, 04.02.2020.

Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 804 82 004, 2007

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz v. vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V v. 19.6.2020 | 1328

GUHLEMANN L.-S., SCHREIBER M. (2018): Potentielle FFH-Gebiete in Deutschland 2018, in: Naturschutz und Landschaftsplanung 50 (5) 2018

HOFFMANN, U. (1967). Geologische Karte von Bayern 1:25000 - 6225 Würzburg Süd. München: Bayerisches Geologisches Landesamt.

HWP HOLL WIEDEN PARTNERSCHAFT (2016): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, Stadt Ochsenfurt, Fassung 19.05.2016

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985): Regionalplan der Region Würzburg (2), zuletzt geändert und fortgeschrieben durch die 12. Verordnung vom 13.12.2016. Würzburg, aktuelle Lesefassung Stand: 17.10.2017

STADT OCHSENFURT (2017): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stand 16. FNP-Änderung i.d.F. 04.04.2017

TASCH, 21.01.2020, Beratung zum Schallimmissionsschutz, ergänzt 19.04.2021



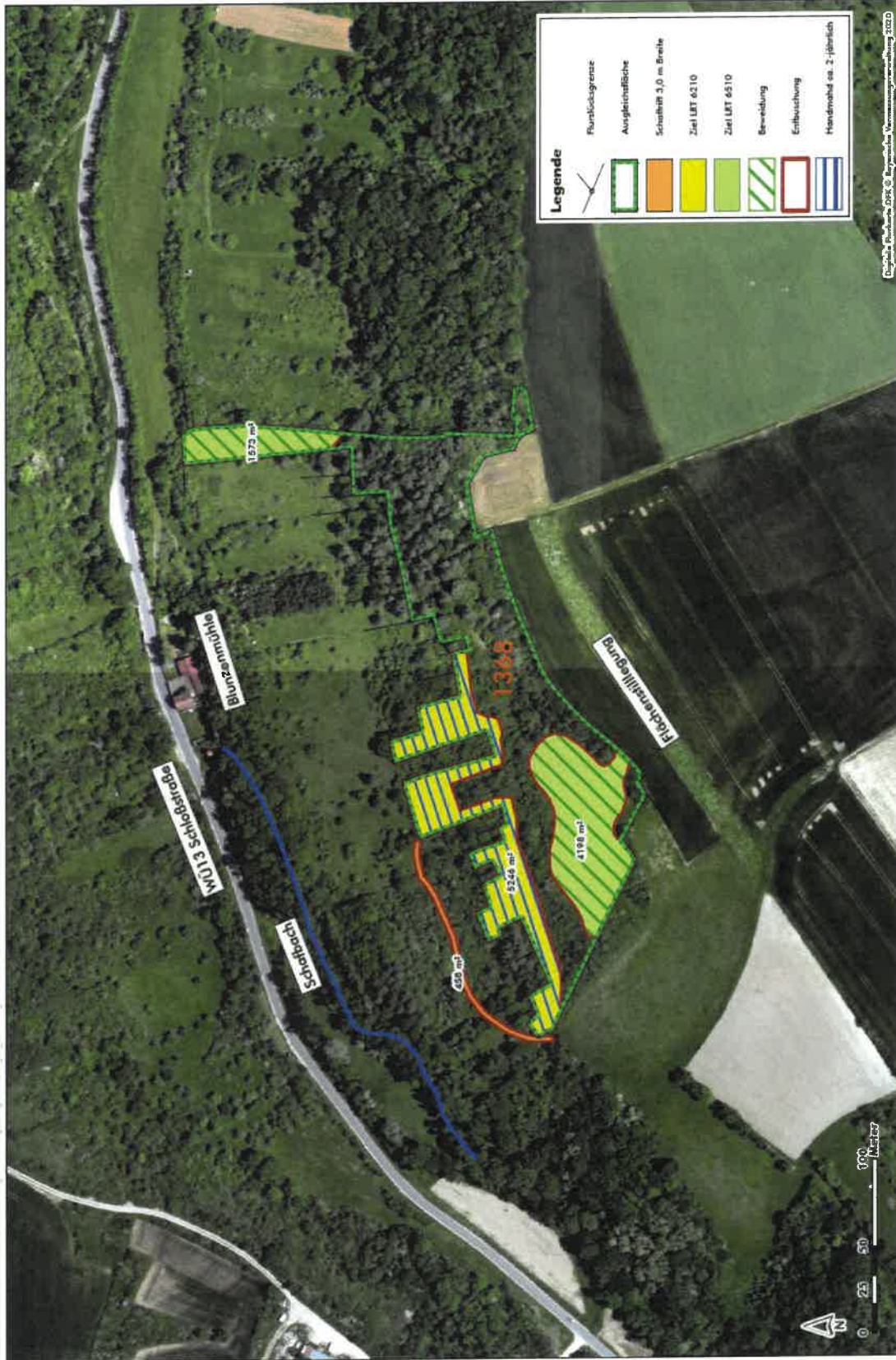
## Anlagen

- Maßnahmenkarte Ausgleichsfläche A 2, Fl.-St. 1368
- Zeitschiene Artenschutz, schematisch
- Fabion GbR, saP, 10.01.2020, erg. 04.02.2021
- Fabion GbR, FFH-VA, 04.02.2020, erg. 03.02.2021
- Bewirtschaftungsaufgaben Ausgleichsflächen A 1, Hohenstadt
- TASCH, 21.01.2020, Beratung zum Schallimmissionsschutz 19-076-01, ergänzt 19.04.2021
- Geländeschnitt A-A',
- Geländeschnitt B-B',
- Geländeschnitt C-C'

Anlage

BP Obere Lehmgrube - Zeitplan Artenschutz (im besten Fall)	2021												2022											
	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Jun	Juli	Aug	Sep	Oktober	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Jun	Juli	Aug	Sep	Oktober	Nov	Dez
Stadtrot																								
Auslegung			01.03.	30.03																				
Abwägung			10.04.	24.04																				
Satzung			13.04.	04.05																				
Feetz.-Nr.																								
Beginn CEF Maßnahmen																								
Beauftragung UBB, Erstellung UBB-Konzept																								
Antrag Umsiedlung Orchideen bei UNB/ggf mit Satzung																								
Ausgleichsflächen																								
Maßnahmenkomplex M 1, M 2, M 3, artenreiches Grünland																								
Pflegevertrag mit abschließen																								
Abgrenzung Tabu-Flächen durch Biotopschutzzaun wenn erforderlich (Flächen M 1, 2, 3, A 3)																								
Stellung Biotopschutzzaun (Flächen M 1, 2, 3, A 3)																								
Maß regime 2x jährlich																								
Maßnahmenkomplex A 1, bodenbrütende Vogelarten, Pflegevertrag mit Larvenfritzen abschließen																								
Maßnahme A 2, Fl.St. 1368 Gem. Gohmannsdorf																								
Schafbeweidung, Revitalisierung Magerrasen, Pflegevertrag regeln																								
Gehälzentransporte Flurstück 1368																								
Maßnahme A 3, Flurstück 791																								
Entfernung, Herstellung ZE-Habitats, Standorte Orchis																								
Baumfällung ab 01.10. Bauflächen																								
Sicherung Quaternärbäume Fl. - St. 760, 796 durch UBB																								
Zaunideckchen																								
Herstellung ZE Habitats auf Flächen M1, M2, A 3 (Fl.St. 791)																								
Stellung ZE Schutzzaun um das Bäuelfeld (vor Baubeginn Erschließung und Entwässerung)																								
Vergrünung, Abfang und Umsetzung ZE im Baufeld																								
Kübelbau Trockenmauern, Terrassen, von Hand																								
Bergen von Totholzanteilen vor Holzung im Gehungsbereich																								
Hasselmaus																								
Aufhängen Haselmauskobeln																								
Orchideen																								
Umsetzen von ca. 11 Orchideenexempl. auf Flächen M 2, M 3, A 3																								
Übertragung von Oberboden, Mahdgut auf Flächen A 3																								
Insekten																								
Kurzweiden des Grünlands im Baufeld																								
Übertragung Mahdgut auf angrenzende Flächen durch Mahdregime																								
früherer Beubeginn (Nach Freistellung Zaunideckchen)																								

Zeitschiene Artenschutz - schematisch



16-037 BP Obere Lehmgrube  
 Maßstab: 1:1000  
 Maßstab: 1:1000  
 Datum: 04.05.2021

Maßnahmenkarte Ausgleichsfläche A 2, Fl.-St. 1368 Gemarkung Goßmannsdorf

Steigweg 24  
97318 Kitzingen

Telefon: +49 9321 26800 50

E-Mail: [info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

[www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)