

## **Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 10a BauGB

### **Stadt Ochsenfurt | Stadtteil Goßmannsdorf**

### **Bebauungsplan OBERE LEHMGRUBE mit integriertem Grünordnungsplan**

#### **Ziel der Aufstellung des Bauleitplans**

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans zur Ausweisung eines Wohngebietes am südlichen Ortsrand des Stadtteils Goßmannsdorf 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“ 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1,65 ha. Davon werden ca. 0,39 ha als öffentliche Grünflächen mit Zweckbindung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Es sollen 15 Bauplätze mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 entstehen.

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.

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan systematisch bewertet.

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 (Natura 2000), Naturschutz, Artenschutz zu Grunde gelegt. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

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, Biotope und Landschaftsbild 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.

Neben grünordnerischen Maßnahmen 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 Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des siedlungsnahen Freiraums durch die Planung ist nicht gegeben.

Die maßgeblichen Orientierungswerte für Wohngebiete der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden durch Schallimmissionen aus der Bahnlinie tagsüber eingehalten, nachts leicht überschritten. Diese Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen 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.

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

Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet wurden im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung untersucht. Im Ergebnis der FFH-Vorabschätzung werden erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen.

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 und dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet werden.

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

Somit kann unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen und -maßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgeschlossen werden.

### **Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von 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.

Für den Bebauungsplan wurden vorsorglich zwei Flächen detaillierter betrachtet: Der Bereich „Wiesenweg“ wurde im Jahr 2019 als Mischgebiets mit ca. 16 Wohnbauplätzen und einem Sondergebiet für Hallen und Garagen als Satzung beschlossen. Das Potential der Nachverdichtung ist hier bereits umgesetzt.

Der Bereich nordwestlich des Bahnhofs (Roßkopf) in unmittelbarer Nähe von Bahnlinie und Bahnhof ist als Gewerbegebiet vorgesehen. Aufgrund der hier erforderlichen, außerordentlich aufwendigen, schallschutztechnischen Maßnahmen zur Erfüllung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an ein Wohngebiet lassen sich die Zielsetzungen für eine städtebauliche Entwicklung in Goßmannsdorf hier nicht umsetzen.

Insgesamt ist 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 eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Goßmannsdorf nur auf den Flächen „Obere Lehmgrube“ möglich.

Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Gestaltungsvarianten und Optimierung der Flächeninanspruchnahme z. B. durch die Anordnung und Umfang von Verkehrsflächen eingeflossen.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Folgende wesentliche Sachverhalte wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebracht und abgewogen:

#### Wohnbauflächenbedarf

Unter anderem vom BUND Naturschutz, Landesgruppe Bayern und Kreisgruppe Würzburg, sowie dem Amt für Ländliche Entwicklung, Würzburg, wurde der Bedarf an Wohnbauflächen in Goßmannsdorf bezweifelt und Bedenken gegen die Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen insbesondere an der Oberen Lehmgrube erhoben. Zudem laufe die Ausweisung von Bauplätzen am Ortsrand den Entwicklungszielen und Leitlinien der Dorferneuerung Goßmannsdorf 3, insbesondere der Aktivierung und Nutzung von Innenentwicklungspotentialen sowie dem Gebot des Flächensparens grundlegend zuwider. Demgegenüber befürwortet das Kreisentwicklungsamt ein maßvolles, nachfragegerechtes Wachstum der Stadt Ochsenfurt.

Die Stadt Ochsenfurt begründet die Ausweisung der Bauflächen mit der langfristigen Prognose eines positiven Bevölkerungswachstum im Gebiet sowie der aktuell bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken sowie des Fehlens alternativer Standorte in der vorbereitenden Bauleitplanung. Trotz aller Bemühungen, den Leerstand innerhalb der Altortlage abzubauen, lassen sich die Innenentwicklungspotentiale aufgrund der eigentumsrechtlichen, gesetzlichen Regelungen nicht aktivieren. Ein moderater Zuzug ist dagegen erforderlich, um eine Abwanderung in die Metropolregionen abzuwenden und die soziale Infrastruktur zu erhalten.

#### Alternativenprüfung

Unter anderem von privater Seite und vom BUND Naturschutz, Landesgruppe Bayern, wurden Bedenken aufgrund einer unzureichenden Alternativenprüfung erhoben.

Die Stadt Ochsenfurt hat im Rahmen des gemeindlichen Entwicklungsgebots die Abwägung von Standortalternativen auf der FNP-Ebene durchgeführt und den Bebauungsplan aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wurden auf der Ebene des Bebauungsplans Gestaltungsvarianten und Optimierung der Flächeninanspruchnahme geprüft und eingearbeitet. Eine unmittelbare Verpflichtung zur Prüfung von Standortalternativen und monetärer Bewertung ergab sich für den Bebauungsplan nicht.

#### Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Unter anderem vom BUND Naturschutz, Landesgruppe Bayern, wurden Bedenken hinsichtlich fehlenden Wohnraumbedarfs und fehlerhafter Bewertung naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Gesichtspunkte geäußert, da die Erforderlichkeit der Planung nicht gegeben sei.

Aus der schlüssigen Fortentwicklung vorhandener städtebaulicher Strukturen und übergeordneter Planungen ergibt sich bereits die Erforderlichkeit der Planung, da ohne den Bebauungsplan die

angestrebte Nutzung nicht möglich ist. Nach einschlägiger Rechtsprechung ist eine Bauleitplanung generell zulässig, wenn sie zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Beziehung steht.

Zwingende gesetzliche Vorschriften werden nicht verletzt. Den in die Abwägung einzustellenden Belangen wurde das angemessene Gewicht beigemessen und alle einzustellenden Belange wurden gegeneinander und untereinander sachgerecht abgewogen; somit ist die Planung auch vollzugsfähig.

#### Abwägungsgebot

Unter anderem der BUND Naturschutz, Landesgruppe Bayern, äußerte Bedenken hinsichtlich einer fehlerfreien Abwägung, da naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Belangen zu wenig Gewicht beigemessen werde. Diesen Bedenken konnte die Stadt Ochsenfurt nachkommen, indem zur Kompensation des Eingriffs eine andere Ausgleichsfläche innerhalb der Gemarkung Goßmannsdorf bereitgestellt wurde. Damit konnten die Belange des Naturschutzes ordnungsgemäß, sach- und fachgerecht ermittelt und bewertet werden. Die Maßnahmen der Vermeidung, des Ausgleichs und des Ersatzes wurden nach den einschlägigen fachlichen Maßstäben, insbesondere nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003, StMLU) vorgenommen. Die Abwägung ist hiervon nicht im Sinne eines geringeren Schutzes der Natur abgewichen. Sonstige, nicht naturschutzfachliche Belange wurden nicht zur Rechtfertigung von Eingriffen ohne ausreichenden Ausgleich oder Ersatz herangezogen.

Es stehen ausreichend und geeignete Flächen für Ausgleichsflächen zur Verfügung; zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine fachkundige Umweltbaubegleitung festgesetzt, sodass die Vollzugsfähigkeit der Planung gewährleistet ist.

#### Verstoß gegen die Bayerische Verfassung

Unter anderem vom BUND Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg, wurden Bedenken geäußert, da mit der Überbauung von heimischer Fauna, Flora, Lebensräumen und prägenden Landschaftsbildern die biologische Vielfalt nicht erhalten werde und daher gegen die Art. 141 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Verfassung verstoßen werde. Den Zielsetzungen der Bayerischen Verfassung kommt die Stadt Ochsenfurt mit der hier vorliegenden Planung nach, insbesondere weil sie die durch die Planung betroffenen Umweltkonflikte gemäß den konkreten gesetzlichen Vorgaben ermittelt und bewertet hat und sodann die Pflicht zur Vermeidung, Ersatz und Ausgleich vollumfänglich erfüllt.

#### Naturschutz

Unter anderem von privater Seite, vom BUND Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg und Landesgruppe Bayern, wurden Bedenken geäußert, da die Erfassung von geschützten Vogelarten, Reptilien, Kleinsäugetern und Insekten nicht mit der gebotenen Vollständigkeit erfolgt sei. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden Vegetations- und faunistische Kartierungen durchgeführt, die eine hinreichende Einschätzung des vorhandenen Artenbestandes gewährleisten. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung abgeleitet und vorgezogen herzustellende Ausgleichsmaßnahmen (u.a. Umsiedlung Zauneidechsen in zu schaffende Habitate, Aufhängen von Nistkästen, Vergrämung von Tagfaltern und Insekten) entwickelt und festgesetzt, durch die sichergestellt werden kann, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden können.

Hinweisen zum Erhalt von sechs Eichenbäumen aus Gründen des Landschaftsbildes sowie als Lebensraum von Vogelarten, Hirschkäfer und Insekten konnte nicht entsprochen werden, da sich die Bäume innerhalb des Baufeldes befanden und auch essentielle Habitate geschützter Tierarten in den Bäumen nicht nachgewiesen werden konnten. Eine Kompensation im Rahmen der Ersatzflächen wurde bilanziert.

Unter anderem von privater Seite, vom BUND Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg und Landesgruppe Bayern, wurden Bedenken geäußert, da die Verträglichkeit des Bebauungsplans mit dem NATURA 2000-Gebiet „Trockentalhänge im südlichen Main-Dreieck“ (DE 6326-371) nicht

gegeben sei, da geschützte Lebensraumtypen (Kalkmagerwiesen mit Orchideenbestand, Flachlandmähwiesen) innerhalb und außerhalb des FFH-Gebietes durch Flächeninanspruchnahme und potentiell zunehmende Freizeitnutzung beeinträchtigt würden.

Mit Verweis auf die Kleinflächigkeit der im Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb des FFH-Gebiets vorkommenden, geschützten Lebensraumtypen (LRT), in Relation zum Vorkommen dieser LRT im gesamten FFH-Gebiet, ist von essentiellen Wechselbeziehungen mit Flächen innerhalb des FFH-Gebietes nicht auszugehen. Daher werden negative Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen. Der Schwellenwert für den „quantitativ-relativen Flächenverlust“ des Lebensraumtyps LRT 6510 wird deutlich unterschritten. Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 02.12.2020 können Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch das Planungsvorhaben ausgeschlossen werden.

Von Seiten des Landratsamtes Würzburg, untere Naturschutzbehörde, wird abschließend bestätigt, dass die vorliegende Planung die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, die artenschutzrechtlichen Belange sowie die Inhalte von Natura 2000 berücksichtigt und keine Einwände mehr bestehen. Mit dieser Stellungnahme können auch die vorbehaltlichen Bedenken, die von Seiten der Regierung von Unterfranken und des Regionalen Planungsverbandes angesichts der Betroffenheit des FFH Gebiets „Trockentalhänge des südlichen Maindreidecks“ sowie des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets unter Verweis auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde erhoben wurden, ausgeräumt werden.

#### Wald

Von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forst, wurden Bedenken geäußert, da es sich bei Teilflächen des Geltungsbereiches um Wald handele, der zu erhalten sei. Gemäß der Vegetationskartierung handelt es sich jedoch bei den betroffenen Flächen um Baumreihen entlang einer Hangkante sowie um Gehölzsukzession von biotopkartierten Magerwiesen und nicht um Wald im Sinne des Waldgesetzes, sodass diese Flächen nicht als Wald erhalten werden müssen, sondern, soweit sie überbaut werden, gemäß der Vorgaben der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden können.

#### Gestaltung

Den Befürchtungen seitens des Amtes für Ländliche Entwicklung, dass aufgrund fehlender gestalterischer Festsetzungen die Anforderungen an den Kontext der bestehenden, gebauten Umgebung nicht erfüllt werden können, werden die Städtebaulichen Kriterien (Flächensparen, Höhenentwicklung, Klimaschutz) für das neue Baugebiet entgegengehalten, die sich an der Einbindung in den Landschaftsraum, an einer effektiven Ausnutzung des Bauvolumens und -fläche, an der Anpassung an benachbarte Bebauung sowie Nutzung der Dachflächen orientieren. Insbesondere weil das neue Baugebiet an Bebauung im Stil der 70er Jahre abseits des historischen Ortsbildes anschließt, kann von einer Gestaltung im historischen Kontext abgewichen werden.

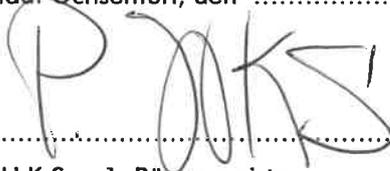
#### Immissionsschutz

Unter anderem vom Landratsamt Würzburg, untere Immissionsschutzbehörde, wurden Hinweise auf Schall- und Geruchsmissionen aus Verkehr (400 m entfernte Bahnstrecke) sowie Landwirtschaft und Gewerbe (Steinbruchbetriebe) gegeben. Überschreitungen der Orientierungswerte aus Verkehrslärm (Bahnlinie in 400 m Entfernung) liegen lediglich nachts für Teilflächen des Geltungsbereichs in geringem Maß vor. Zur Minderung der Schallimmission wurden entsprechende Vorgaben zu schalloptimierten Grundrissen oder schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen in den Festsetzungskatalog aufgenommen. Die übrigen Immissionen liegen deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Wasserrecht

Unter anderem vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurden Hinweise gegeben, dass für das Regenrückhaltebecken und die Ableitung von Niederschlagswasser in den Schafbach ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich sei. Diesem Hinweis kommt die Stadt Ochsenfurt mit der Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung im Rahmen der Erschließungsplanung nach.

Stadt Ochsenfurt, den 28.05.2021



J U K S, 1. Bürgermeister

