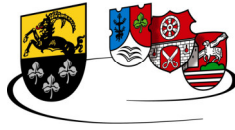


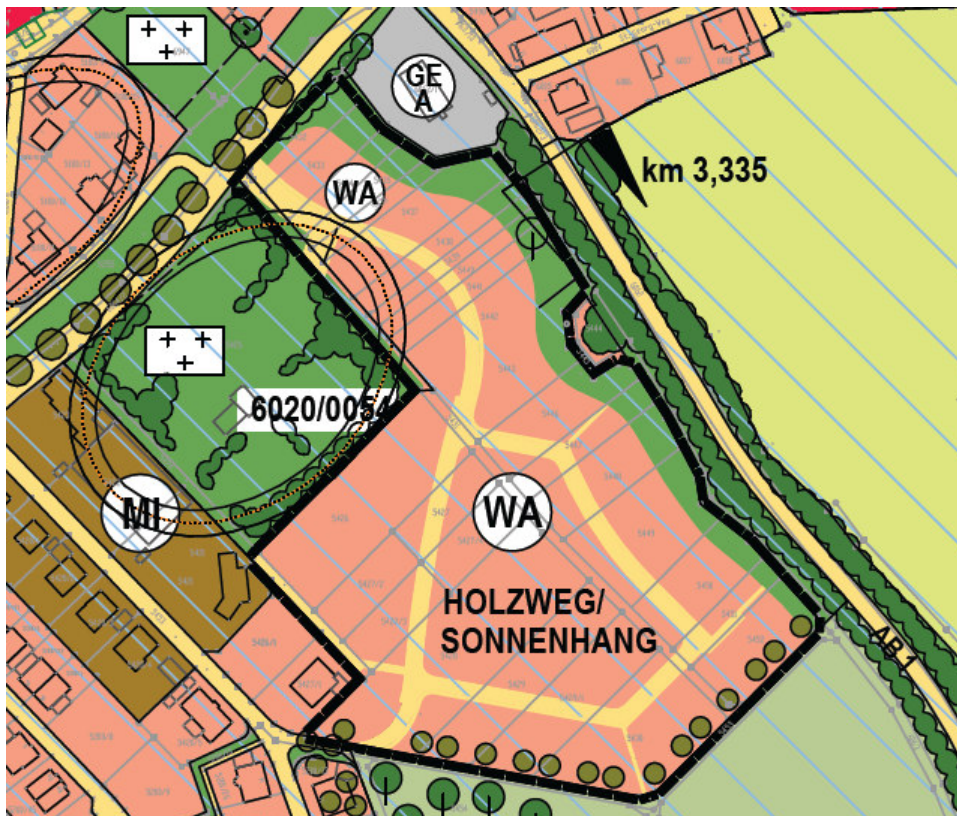
Markt Großostheim – Ortsteil Pflaumheim



6. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Baugebiet „Holzweg“

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB



Planverfasser:

Stand: 25. April 2024 mit Ergänzungen vom 08. Mai 2024



STADTPLANUNG • ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Planungszwecke und Planungsziele

1. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 1.1 Landesentwicklungsprogramm
- 1.2 Flächennutzungsplan

2. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

- 2.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- 2.2 Umweltbericht und Grünordnung
- 2.3 Bodendenkmalpflege
- 2.4 Immissionsschutz
- 2.5 Wasserschutzgebiet

3. Planungsrechtliche Darstellungen

4. Verkehrliche Erschließung

5. Ver- und Entsorgung

- 5.1 Trink- und Löschwasserversorgung
- 5.2 Schmutz- und Niederschlagswassersbeseitigung

6. Anlagen

- 6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- 6.2 Umweltbericht und Grünordnung

Planungszwecke und Planungsziele

Der Marktgemeinderat hat die dringliche Umsetzung des Baugebietes „Holzweg“ am südöstlichen Rand von Pflaumheim beschlossen, um die starke Nachfrage nach Bauland befriedigen zu können.

Darauf aufbauend entstand ein Gestaltungsentwurf mit 54 Bauplätzen für überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, die sich in ihren Abmessungen an der angrenzenden Wohnbebauung orientiert. Um einer einseitigen Bevölkerungsstruktur entgegenwirken zu können und um auf den demographischen Wandel zu reagieren, werden darüber hinaus vier Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen.

Wie in den letzten Jahren in Großostheim angewendet, wird auch für dieses Baugebiet eine städtebauliches Modell verwendet, aus dessen Grundlage die zügige Realisierung der Wohngebäude sichergestellt werden kann, damit keine weiteren Baulücken entstehen können. Hierzu gehört u.a. die Vergabe von Bauplätzen in Verbindung mit einem Baugebot.

Da die Entwicklung des Baugebietes aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht realisiert werden kann, soll auf diesem Wege der Flächennutzungsplan geändert werden.

Zur Planung

Im Januar 2011 wurden von der Planergruppe HTWW zwei Planungsvarianten erarbeitet, die dem Gemeinderat in der Sitzung vom 15.02.2011 vorgestellt wurden.

Hierbei wurde insbesondere auf die Problematik der Niederschlagswasserableitung eingegangen. Da in der Ortslage von Pflaumheim eine erhebliche Sanierungsnotwendigkeit am bestehenden Kanalsystem besteht, löst das Neubaugebiet zusätzlichen Handlungsbedarf (Querschnittsvergrößerung, Austausch und/oder Neuverlegung innerhalb der Ortslage) aus.

Bei einer der Varianten (47 Baugrundstücken) konnte 14% des auf Dachflächen anfallenden Regenwassers Richtung Bettgesgraben der Versickerung zugeführt werden, bei der zweiten Variante (49 Baugrundstücken) 35%. Das Restwasser war jeweils über den Hauptsammler Richtung Ortsmitte zu leiten.

Da nur ein geringer Anteil des Niederschlagswassers in den Bettgesgraben eingeleitet werden konnte, hat der Gemeinderat beschlossen, dass das städtebauliche Konzept so zu optimieren ist, dass ein Maximum des Niederschlagswassers im Trennsystem abgeleitet werden kann.

Parallel zur Beschlusslage des Gemeinderats wurden die Planvarianten in einem Scoping-Termin den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Unabhängig von der Notwendigkeit den Wohnflächenbedarf nachzuweisen (siehe Position 1.1 – Wohnflächenbedarfsermittlung) haben nachfolgende Faktoren der Behörden den Gestaltungsentwurf beeinflusst:

- Es soll ein Bebauung mit geringer baulicher Dichte und intensiver Durchgrünung entwickelt werden,
- Die Friedhofsruhe ist bei der Planung der an den Friedhof heranwachsenden Wohnbebauung zu berücksichtigen.

6. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Bebauungsplan „Holzweg“

Darauf aufbauend wurde ein städtebaulicher Gestaltungsentwurf für 54 Baugrundstücke erarbeitet, bei dem ca. 75% des anfallenden Dachflächenwassers im Trennsystem Richtung Bettgesgraben geleitet werden kann.

Ermöglicht wird dies durch die Ausbildung der Haupteerschließungsstraße „Holzweg“ mit leichtem Gefälle Richtung „Am Bergweg“ im südlichen Teilabschnitt. An die Haupteerschließung kann auch das Dachflächenwasser von Gebäuden, die über die Ringstraße „Sonnenhang“ erschlossen werden, Richtung Bettgesgraben abgeleitet werden.



Gestaltungsplan vom 25.04.2024, unmaßstäblich,
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wurde gemäß Beschluss des Marktgemeinderates vom 12.10.2017 zweistufig als Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenflächen nach

§ 13b BauGB gestartet. Da diese Verfahrensart nach neuester Rechtsprechung für dieses Gebiet nicht anwendbar ist, wird der Bauleitplan im Regelverfahren fortgeführt.

Nachdem die bisherige Plankonzeption aus der frühzeitigen Beteiligung von 2017 weiterhin - lediglich unter Beachtung der geänderten Verfahrensvorschriften - übernommen wird, können auch die seinerzeit gewonnenen Erkenntnisse und eingegangenen Stellungnahmen insoweit weiterhin zugrunde gelegt werden. Dabei finden außerdem die zwischenzeitlich neuen bzw. fortgeschriebenen Fachgutachten Berücksichtigung und darüber hinaus hat am 22.01.2024 noch eine Abstimmung mit den Fachbehörden im Landratsamt Aschaffenburg stattgefunden, um die notwendigen (aktualisierten) Unterlagen mit Detailierungsgrad festzulegen.

Aus diesen Gründen kann das Regelverfahren an die bereits erfolgten Verfahrensschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB mit den nun durchzuführenden formellen Beteiligungen anknüpfen.

1. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

1.1 Landesentwicklungsprogramm

In der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 01.06.2023 ist u.a. aufgeführt:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (Grundsatz),
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz),
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz),
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Ziel),
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel).

Zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie besondere Anforderungen formuliert, um den Flächenverbrauch eindämmen zu können. Anhand insbesondere folgender Strukturdaten kann die Landesplanungsbehörde u. a. beurteilen, inwiefern sich ein zusätzlicher Bedarf an Siedlungsflächen aus den Rahmenbedingungen der Gemeinde, des Landkreises und der Region begründen lässt und den landesplanerischen Zielsetzungen entspricht:

- Einwohnerzahl der Gemeinde,
- Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre,
- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung,
- Bevölkerungsprognose des Landkreises,
- Durchschnittliche Haushaltsgröße,
- Einstufung im Zentrale Orte-System,
- Gebietskategorie gem. LEP,

- Verkehrsanbindung,
- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region.

Darüber hinaus können weitere Indikatoren u. a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte berücksichtigt werden. Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind. Folgende Flächen sind hierbei gemeindefeindlich einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Wegen unterschiedlicher Verfügbar- oder Nutzbarkeit stehen diese Flächen zum Planungszeitpunkt gegebenenfalls nicht in vollem Umfang als Bauflächen zur Verfügung. Dies kann in begründeten Fällen von den Landesplanungsbehörden anhand von Angaben zur Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit berücksichtigt werden. Um den dargelegten Erfordernissen der Raumordnung gerecht zu werden, kann die fehlende Verfügbarkeit nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie dargelegt hat.

Begründung

1. Verkehrsanbindung

Gemäß den Angaben im Regionalplan Bayerischer Untermain liegt Großostheim im Verdichtungsraum westlich von Aschaffenburg. Verdichtungsräume sollen als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt in den Gemeinden weiter gestärkt werden, die an den Verkehrs- und Siedlungsachsen liegen, die vom Oberzentrum Aschaffenburg ausgehen. Dies trifft auf den Markt Großostheim in besonderem Maße zu.

Großostheim liegt darüber hinaus aber auch am Rande der Metropolregion Frankfurt/RheinMain, an die der Markt in idealer Weise verkehrlich angebunden ist.

Die Haupteerschließungsachse für den Individualverkehr ist die Bundesstraße B 469. Über diese Trasse ist Großostheim direkt an die Bundesautobahnen A 3 und A 45 angebunden. Die Fahrtentfernungen nach Aschaffenburg beträgt ca. 20 Minuten, nach Darmstadt ca. 40 Minuten, nach Offenbach ca. 45 Minuten und nach Frankfurt am Main ca. 55 Minuten (jeweils von Zentrum zu Zentrum).

2. Einwohnerentwicklung

Bayern (aus Bayerisches Landesamt für Statistik)

	2022	2039	Veränderung zu 2022
Großostheim	16.300	16.000	- 1,8 %
Aschaffenburg	72.444	73.900	+ 1,0 %
Kahl am Main	8.200	8.300	+ 1,0 %
Kleinostheim	8.100	7.900	- 2,2 %
Alzenau	18.600	18.800	+ 1,0 %
Stockstadt	8.100	8.200	+ 1,0 %
Mainaschaff	9.000	8.900	- 1,0 %
Niedernberg	4.910	4.850	- 1,1 %

	2022	2042	Veränderung zu 2022
Landkreis Aschaffenburg	176.958	176.300	- 0,4 %
Landkreis Miltenberg	129.835	129.100	- 0,6 %

Hessen (aus Hessen Agentur)

	2022	2035	Veränderung zu 2022
Seligenstadt	21.600	21.500	- 0,1%
Hanau	101.400	101.900	+ 0,5%
Frankfurt am Main	773.100	838.800	+ 8,5%
Offenbach	134.200	142.000	+ 5,8 %
Darmstadt	162.200	176.800	+ 9,0 %
Landkreis Offenbach	362.100	361.100	- 0,3%
Landkreis Darmstadt-Dieburg	300.700	300.500	0,0 %

Der Demographiepiegel prognostiziert für Großostheim bis 2039 eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung von ca. 1,8 %. Dies entspricht einem Rückgang der Einwohnerzahl um ca. 300 Personen.

Da die Entfernung zu den Arbeitsplätzen in Aschaffenburg, Frankfurt, Offenbach oder Darmstadt bzw. zu den Landkreisen Darmstadt-Dieburg und Offenbach nur noch 20 – 55 Minuten mit dem Auto betragen, ist ein Vergleich mit den näher am Ballungsgebiet Rhein/Main liegenden Kommunen aus Hessen gerechtfertigt, zumal die Bodenpreise am Bayerischen Untermain im Vergleich zu den Hessischen Kommunen noch moderat sind.

Sehr klar erkennbar ist, dass die prognostizierten Einwohnerzahlen mit der Nähe zur Metropolregion Frankfurt steigen. So wird allein für die Stadt Frankfurt am Main bis 2035 ein Wachstum von ca. 65.700 Einwohner prognostiziert. Dieser Zuwachs lässt sich u.a. dadurch begründen, dass die Zahl der Arbeitsplätze in der Metropolregion kontinuierlich wächst und auch weiter wachsen wird.

Die prognostizierten Werte für die Landkreise Aschaffenburg und Miltenberg wären vermutlich nicht negativ, wenn nur die Kommunen an den Hauptverkehrsachsen (BAB A 3 und 45 sowie B 469) zusammengefasst werden würden.

Mit der Realisierung von Wohnungen und der Bereitstellung von zusätzlichem Bauland soll auch den ständig steigenden Baulandpreisen entgegengewirkt werden, um auch für „Normalverdiener“ bezahlbare Baugrundstücke bzw. Wohnungen anbieten zu können.

3. Durchschnittliche Haushaltsgröße 31.12.2021 (aus Bayerisches Landesamt für Statistik)

	Großostheim	Landkreis Miltenberg	Landkreis Aschaffenburg
Einwohner	16.278	128.782	174.965
Anzahl der Wohnungen	11.811	96.707	131.242
Wohnfläche/Wohneinheit	106,0	105,8	108,2
Einwohner/Wohneinheit	2,1	2,1	2,1
Wohnfläche/Einwohner (m ²)	50,4	50,4	51,5

Im Vergleich mit den Landkreisen Miltenberg und Aschaffenburg entspricht die Wohnfläche/Einwohner in Großostheim der im Landkreis Miltenberg, gegenüber dem Landkreis Aschaffenburg liegt sie um 1,1 m² niedriger.

Allen aktuellen Prognosen zufolge wird die Zahl der Haushalte trotz stagnierender oder leicht rückläufiger Bevölkerungsentwicklung weiter ansteigen. Der Trend zur Individualisierung, zur Bildung von immer mehr und kleineren Haushalten wird weiterhin anhalten. Zusätzlich dürfte die Nachfrage nach ergänzendem Wohnraum durch die unausgewogene Altersstruktur der gesamtörtlichen Bevölkerung verstärkt werden.

Diese Tendenz wird bestätigt durch die sich verändernde Bevölkerungszusammensetzung. So sinkt gemäß der Prognose im Landkreis Aschaffenburg der Anteil der unter 18-jährigen bis 2042 um ca. 2.6%, während der Anteil der über 65-jährigen um ca. 24.7% steigt. Dementsprechend steigt das Durchschnittsalter von 45,4 auf 47,2 Jahre an.

Für Großostheim wird für den Anteil der unter 18-jährigen ein Anstieg von ca. 0,5 % prognostiziert, während für die über 65-jährigen ein Rückgang um ca. 44,6% erwartet wird. Das Durchschnittsalter steigt von 44,9 auf 47,8 Jahre.

4. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort und am Arbeitsort 2016 bis 2021 (aus Bayerisches Landesamt für Statistik)

	Großostheim		Veränderung zu 2016 (in %)		Landkreis Aschaffenburg		Veränderung zu 2016 (in %)	
	am Wohnort	am Arbeitsort	am Wohnort	am Arbeitsort	am Wohnort	am Arbeitsort	am Wohnort	am Arbeitsort
2016	6.733	5.329			69.932	49.505		
2021	7.063	7.094	+ 10,5	+ 13,3	73.632	54.782	+ 5,3	+ 11,1

Die Tabelle verdeutlicht, dass sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer im Landkreis Aschaffenburg in den fünf Jahren um 5,3% bis 11,1% erhöht hat. Im Landkreis Miltenberg (nicht dargestellt) hat sich die Zahl der Arbeitsplätze im gleichen Zeitraum um 4,6 bis 6,6 % erhöht. Auch die Reduzierung der Entfernung zwischen Wohnung und Arbeitsplatz spricht für die Schaffung zusätzlichen Wohnbaulandes, da dadurch der Zielverkehr verringert werden kann.

5. Sanierungsgebiete

Vorrangiges Interesse des Marktes Großostheim ist der Erhalt und die Belebung der alten Ortskerne. So wurden für die Ortskerne Großostheim, Pflaumheim und Wenigumstadt im Oktober 2011 Sanierungssatzungen beschlossen. Dies ermöglicht seitdem den Grundstückseigentümern bei der Sanierung ihrer Gebäude Fördermittel bei der Regierung von Unterfranken, Abteilung Städtebauförderung, zu beantragen, bzw. die steuerlichen Abschreibungsvorteile zu nutzen.

Aufbauend auf den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umweltschutz von 2009 zum Flächensparen und Flächenmanagement werden geplante Maßnahmen durch Beratung und Informationen über Fördermöglichkeiten in den Sanierungsgebieten sowie die vom Citymanager gesammelten Informationen zu Grundstücken und Immobilien begleitet.

Unterstützend hat der Markt Großostheim im Jahr 2011 erfolgreich ein Zuschussprogramm zur Schaffung von eigen genutztem Wohnraum in den Ortskernen aufgelegt. Seitdem konnten mit einer Fördersumme von über 1 Mio. € bislang 80 bewilligte Förderanträge ausgezahlt und damit 222 Dauerwohnsitzbegründungen in den drei Ortskernen unterstützt werden.

Förderprogramm eigengenutzter Wohnraum			
Jahr	Anzahl ausgezahlter Förderanträge	Ausgezahlte Fördersumme	Dauerwohnsitzbegründungen
2011	6	80.000,00 €	17
2012	8	110.000,00 €	22
2013	12	150.000,00 €	30
2014	5	65.000,00 €	17
2015	8	130.000,00 €	26
2016	6	75.000,00 €	15
2017	9	110.000,00 €	22
2018	6	100.000,00 €	20
2019	8	130.000,00 €	26
2020	7	83.333,33 €	17
2021	3	20.000,00 €	4
2022	1	10.000,00 €	2
2023	1	20.000,00 €	4
Gesamt	80	1.083.333,33 €	222

Der Rückgang in den letzten drei Jahren lässt sich u. a. damit begründen, dass insbesondere mit dem vorgenannten Förderprogramm ein Großteil der sanierungsbedürftigen und / oder leerstehenden Gebäude in den Ortskernen / Sanierungsgebieten wieder einer (Wohn-)Nutzung zugeführt werden konnten.

Im gleichen Zeitraum wurden in den drei Ortskernen / Sanierungsgebieten zudem zusätzlich 22 Modernisierungsvereinbarungen mit Grundstückseigentümern abgeschlossen, um ebenfalls entsprechenden zeitgemäßen Wohnraum zur Stärkung der Wohnfunktion in den Ortskernen zu unterstützen.

Darüber hinaus konnten im Ortskern Großostheim zwei (gewerbliche) Leerstände bzw. eine Brachfläche mit städtebaulicher Relevanz wie folgt einer Neubebauung mit Wohnnutzung zugeführt werden:

- „Zentrumsbebauung“, Bachstraße 50/52 und Kanzleistraße 14 (Bauvollendung 2017 mit 24 WE),
- Ehem. „Obere Mühle/Getränke-Schmitt“, Grabenstraße 41 (Bauvollendung 2020 mit 16 WE)
- Ehem. „Ratskeller“, Bachstraße 28 (Bauvollendung 2021 mit 9 WE)

6. Leerstände, unbebaute Grundstücke und Sonstiges

Um einigen Familien den Wunsch vom Eigenheim in der Marktgemeinde erfüllen zu können und gleichzeitig auch zur Erhaltung lebendiger Ortskerne und eines attraktiven Ortbildes beizutragen, hat der Markt Großostheim letztmalig im Dezember 2020 eine Befragung der Eigentümer von unbebauten Bauplätzen und Leerständen gestartet. Insgesamt wurden 455 Eigentümer, welche mithilfe von Fachprogrammen ermittelt wurden, angeschrieben. Sie erhielten jeweils ein Anschreiben und einen Fragebogen für ihr jeweiliges Objekt.

Die Auswertung der eingegangenen Fragebögen hat Folgendes ergeben:

- **Leerstände**
Von 100 angeschriebenen Eigentümern meldeten sich insgesamt 22 zurück. (17 schriftlich, 2 telefonisch; 2 Eigentümer gaben an, dass Gebäude wurde in der Zwischenzeit verkauft und 1 Eigentümer gab an, dass Gebäude wird wieder bewohnt). Dies ergibt eine Rücklaufquote von ca. 22 %.

Der Rücklauf hat ergeben, dass niemand sein leerstehendes Anwesen verkaufen oder tauschen will.

- Unbebaute Grundstücke / Baulücken
Diese teilen sich wie folgt auf:

	Stand 3/2015	Stand 2/2024
Großostheim	250	220
Pflaumheim	100	80
Ringheim	8	8
Wenigumstadt	63	47

Von 355 angeschriebenen Eigentümern meldeten sich insgesamt 120 zurück. (113 schriftlich, 4 telefonisch und 3 Eigentümer gaben an, dass das Grundstück in der Zwischenzeit verkauft wurde). Dies ergibt eine Rücklaufquote von ca. 34 %.

Der Rücklauf hat Folgendes ergeben:

- 2 Eigentümer sind bereit, ihr Grundstück zu veräußern,
- 4 Eigentümer sind bereit, ihr Grundstück gegen ein Baugrundstück zu tauschen.
- 1 Eigentümer ist bereit, sein Grundstück gegen ein Baugrundstück zu einem späteren Zeitpunkt zu tauschen.
- 1 Eigentümer ist bereit, sein Grundstück gegen ein Baugrundstück oder eine landwirtschaftliche Fläche zu tauschen.
- 3 Eigentümer sind bereit, ihr Grundstück gegen eine gewerbliche Fläche zu tauschen.
- 1 Eigentümer ist bereit, sein Grundstück gegen ein passendes Wohnangebot zu tauschen.
- 95 Eigentümer sind nicht bereit, ihr Grundstück zu tauschen.

Die Grundstücke stehen Bauwilligen somit trotz der Bemühungen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Die Grundstückseigentümer stellen den Bauwilligen ihre Grundstücke aus unterschiedlichen Gründen nicht zur Verfügung (z. B. das Grundstück wird für die Nachkommengeneration vorgehalten, es bestehen zu hohe Grundstückspreisvorstellungen, das Grundstück ist die eigene Altersvorsorge, es besteht Angst vor Inflation und Geldentwertung).

Das Ergebnis belegt, dass die Gemeinde auch durch viel Überzeugungskraft nicht dazu beitragen kann, dass voll erschlossene Grundstücke auf dem Markt angeboten werden. Dies werden nach den Erfahrungen der Vergangenheit jedoch immer nur einzelne Anwesen sein, nicht jedoch eine größere Anzahl von Baugrundstücken, da der Mehrheit der Eigentümer nur jeweils ein Grundstück gehört.

- Brachen und Konversionsflächen
Brachen und Konversionsflächen wurden im unbeplanten Innenbereich nicht vorgefunden.
- Sonstiges
Mit den Eigentümern, die noch eine Beratung gewünscht hatten, wurde ein Termin vereinbart oder es wurden Unterlagen mit Informationen (z. B. zur Bebaubarkeit, Fördermöglichkeiten bei Sanierung) versendet.

Eigentümer von Baulücken, welche Interesse an einem Tausch hatten, erhielten ein zweites Schreiben. Mit diesem Schreiben sollten die Tauschvorstellungen der Eigentümer konkretisiert werden, um ein Tauschgeschäft mit in der Zukunft potentiell vorhandenen Bauplätzen zu ermöglichen.

Mit den Eigentümern, welche Ihr Grundstück verkaufen wollten, mussten noch Gespräche geführt werden.

Aufgrund der jeweiligen Kaufpreisvorstellungen konnten seitens der Gemeinde diesbezüglich keine Baugrundstücke erworben werden.

7. Zuwachsflächen Flächennutzungsplan

Auf eine Bewertung wird verzichtet, da der Markt Großostheim zukünftig nur dort bauliche Entwicklungen vornehmen wird, wo er Eigentümer aller Grundstücke ist und dadurch die Bauverpflichtung regeln kann.

8. Zurückliegende Baugebieterschließungen

Seit 2000 wurden folgende Baugebiete erschlossen:

Maßpforte	2001/2002	40 Bauplätze
Pfaffenberg	2004/2005	43 Bauplätze
Dresslerpark	2009/2010	56 Bauplätze

In den Baugebieten „Maßpforte“ und „Pfaffenberg“ hat der Markt Großostheim auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen mit den Grundstückseigentümern die Umlegung zu Bauplätzen und deren Erschließung abgewickelt.

Die Grundstückseigentümer hatten dabei die Möglichkeit sich bei künftiger Eigenbebauung, ohne zeitliche Bauverpflichtung, Bauplatzflächen zuteilen zu lassen. Diese Flächen müssen aber bei Nichtbebauung zum festgesetzten Preis an den Markt Großostheim zurückgegeben werden. (Spekulationsausschluss).

Alle anderen Flächen wurden an den Markt Großostheim übereignet, der zu einem festgelegten Preis die Bauplätze an junge Familien aus Großostheim zur Eigenbebauung weiterverkaufte.

Im Baugebiet „Pfaffenberg“ wurden alle Grundstücke zwischen 2006 und 2009 verkauft und sind bis auf zwei zwischenzeitlich bebaut.

Die Vorgehensweise des Marktes Großostheim neben der Stärkung der Ortskerne auch in entsprechenden Zeitabständen Neubaugebiete zu erschließen, sofern sie mit den Sanierungszielen vereinbar sind, hat zu einem leichten Anstieg der Bevölkerungszahl geführt, ohne dass dabei eine Schwächung der Ortskerne erkennbar wurde.

An dieser Vorgehensweise möchte der Markt Großostheim festhalten, auch wenn innerhalb des Ortsgebietes noch zahlreiche voll erschlossene Baugrundstücke unbebaut sind.

Das Baugebiet „Dresslerpark“ stellt einen Sonderfall in dieser Auflistung dar. Das Gelände einer ehemaligen Kleiderfabrik lag nach der Auslagerung des Betriebes brach und war als Konversionsfläche anzusehen. Es musste somit möglichst schnell wieder einer Bebauung zugeführt werden. Die Einschaltung eines Erschließungsträgers ermöglichte eine zügige Erschließung des Wohngebietes. Die Vermarktung der Bauplätze erfolgte über die Grundstückseigentümer, die aufgrund der vorher getätigten Ausgaben an einem schnellen Wiederverkauf der Grundstücke

interessiert waren. Von 56 Grundstücken sind bis auf 11 Grundstücke zwischenzeitlich alle anderen bebaut.

In Wenigumstadt wurden 2023 für zwei Bauleitpläne die Satzungsbeschlüsse gefasst. Über den B-Plan „Hauptstraße 70“ können 7 Bauplätze geschaffen werden, über den B-Plan „Waldstraße“ 5 Bauplätze. Beide Areale befinden sich im Eigentum des Marktes und werden nach den oben genannten Kriterien an Bauwillige vergeben.

Im Wohngebiet „Holzweg“ werden 54 Baugrundstücke gebildet. Abzüglich 26 Parzellen, die den Alteigentümern zugeteilt werden, kann der Markt Großostheim Bauwilligen 28 Grundstücke anbieten.

9. Resümee

Vorrangiges Interesse des Marktes Großostheim bleibt der Erhalt und die Belebung der alten Ortskerne. Unterstützend hat der Markt Großostheim erfolgreich ein Zuschussprogramm zur Schaffung von eigen genutztem Wohnraum in den Ortskernen aufgelegt.

Bis zum spürbaren Anstieg der Bauzinsen 2022 lagen der Gemeindeverwaltung wöchentlich mehrere Anfragen nach einem Baugrundstück vor. Seitdem sind die Anfragen etwas zurückgegangen, aber nach wie vor gibt es regelmäßige Anfragen von Bauwilligen. Seit der Einführung einer digitalen Interessentenliste im Juli 2018 haben sich dort bislang 1.191 (in Worten: eintausendeinhunderteinundneunzig!) Interessenten für Baugrundstücke registriert; davon 693 mit hoher Priorität für den Ortsteil Pflaumheim. Allein im Zeitraum vom 01.01.2024 bis 29.02.2024 haben sich 20 neue Interessenten registriert, was schon fast der Anzahl der von der Gemeinde zu vergebenden Baugrundstücke im geplanten Baugebiet „Holzweg“ entspricht.

Die Anfragen kommen nicht nur von Einheimischen, sondern auch von potentiellen Bauherren aus dem Umland, die anstreben den Weg zu den Arbeitsstätten im Raum Frankfurt/Rhein/Main zu verringern. Dieses Ansinnen ist zu begrüßen, da hierdurch die verkehrliche Belastung (überregional betrachtet) reduziert werden kann.

Die aktuelle Nachfrage nach Bauland oder Immobilienerwerb kann jedoch bei Weitem nicht gedeckt werden. Auch der Hinweis auf die künftig zu erwartenden Leerstände aufgrund der Altersstruktur ändert diese Situation nicht. Der verbliebene erhebliche Nachfrageüberhang resultiert sowohl aus den örtlichen Arbeitsplatzangeboten als auch aus dem hohen Wohnwert und der guten Infrastruktur.

Nach dem Leitfaden des Landesamtes für Umweltschutz ist bei einer Neubebauung sicherzustellen, dass keine weiteren Baulücken entstehen. Demgemäß wurde das Steuerungsmodell dahingehend angepasst, dass Grundstückseigentümer nur dann eine Grundstückszuteilung erhalten, wenn sie umgehend bauen. Dies kann die Bildung von Bauabschnitten nach sich ziehen und bedarf umfangreicher notarieller Bindungen aller Eigentümer im Vorfeld der Bauleitplanung.

Um dem demographischen Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken ist eine Baugebietsausweisung in Großostheim unabhängig von deren Lage gerechtfertigt. Angeboten werden können im Baugebiet „Holzweg“ auf einer Fläche von 21.400 m² ca. 50 Baugrundstücke. Dieser Bedarf wird für notwendig gehalten, um den Baulandsuchenden in Großostheim zeitnah Bauland anbieten zu können.

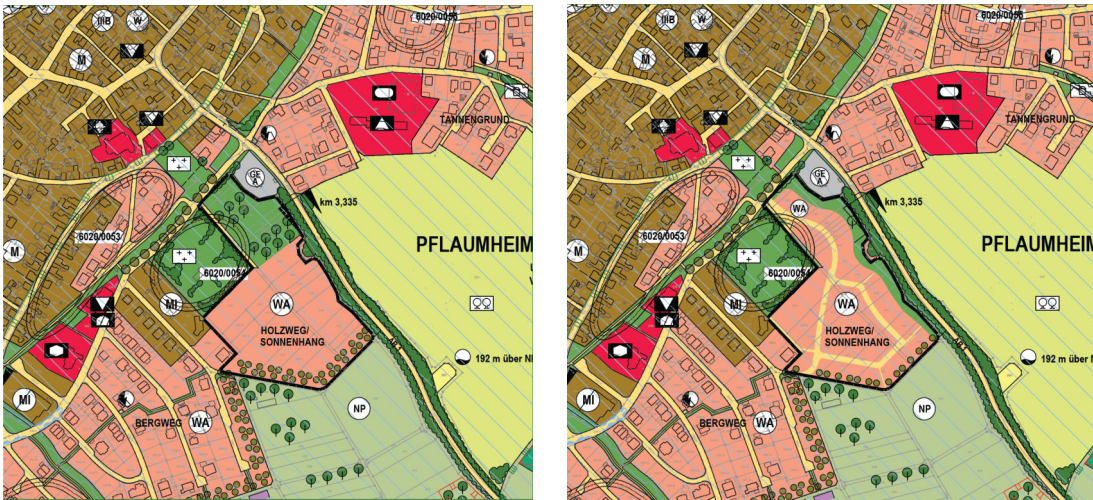
6. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Bebauungsplan „Holzweg“

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes soll 2024 abgeschlossen sein. Mit der Realisierung der ersten Wohngebäude ist 2025 zu rechnen. Aufgrund der festgesetzten Baugebote wäre das Wohngebiet 2035 vollständig bebaut.

Der Markt Großostheim hält es in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zueinander für zwingend erforderlich, parallel zur Stabilisierung der Ortskerne auch Neubaugebiete in verträglicher Größe zu entwickeln, um einer Überalterung entgegenwirken und zumindest den jetzigen Bevölkerungsstand halten zu können.

Die Baugebietsausweisung für das Wohnquartier „Holzweg“ ist gerechtfertigt.

1.2 Flächennutzungsplan



Auszüge aus dem aktuellen Flächennutzungsplan und der geplanten Änderung, Pläne unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Südöstlich des Friedhofs ist das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Zum südlichen Ortsrand wird eine Eingrünung mit Bäumen empfohlen.

Dieser Teilbereich wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nordöstlich des Friedhofs ist eine Friedhofserweiterungsfläche gekennzeichnet. Die auf dieser Fläche stehenden Obstbäume sind symbolisch dargestellt.

Von Seiten des Gemeinderates wird die Erweiterung des Friedhofs in nordöstliche Richtung nicht mehr verfolgt, da der Anteil der Menschen, die eine Urnenbestattung anstreben, ansteigt (kleiner werdender Flächenbedarf) und auf dem südlichen Teil des Friedhofs noch eine ausreichend große Erweiterungsfläche besteht.

Für diesen Teilbereich ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Auf dem Friedhof und in die angrenzenden Bereiche ausstrahlend ist ein Bodendenkmal (6020/0054) „Siedlung der Linearbandkeramik und der Hallstattzeit sowie Gräber der Latenezeit und der Merowingerzeit“ dargestellt.

Die archäologischen Sondierungsarbeiten sind zwischenzeitlich abgeschlossen.

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets der öffentlichen Wasserversorgung der Aschaffener Versorgungs-GmbH.

2. Weitere Fachplanungen und Gutachten

2.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Vom Büro Fabion GbR, Würzburg wurde mit Datum vom 03.05.2024 für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet.

Das vor über 10 Jahren eingeleitete Bauleitplanverfahren konnte, trotz bereits begonnener Erschließungsmaßnahmen, noch nicht abgeschlossen werden. Aufgrund aktueller Rechtssprechung (Wechsel vom § 13b BauGB-Verfahren ins Regelverfahren mit paralleler FNP-Änderung) bedarf es einer Aktualisierung bzw. Fortschreibung der Fachgutachten, die 2012/2013 erarbeitet wurden. Dies gilt auch für den Fachbeitrag Artenschutz vom 06.08.2013, der an die aktuellen fachlichen Standards angepasst werden soll. Außerdem soll die Ist-Situation von 2024 auf mögliche inzwischen eingewanderte Arten überprüft werden.

Die Prüfung hat zusammenfassend folgendes ergeben (Auszug aus der saP in Kursivschrift):

Wirkungen des Vorhabens

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und die Vogelarten analysiert und die Wirkfaktoren ermittelt, von denen Beeinträchtigungen und Störungen ausgehen.

2.1.1 *Baubedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse*

Flächeninanspruchnahme

Aufgrund der hohen denkmalpflegerischen Bedeutung des Gebietes mit wertvollen neolithischen Funden wurde das gesamte überplante Areal vollständig archäologisch untersucht. In diesem Zuge wurde der gesamte Gehölzbestands gerodet und die übrige Vegetation beseitigt, um vollflächig den Bodenabtrag unter archäologischer Begleitung abzutragen. Erhalten blieb lediglich ein Teil der nördlichen Feldhecke.

Hierdurch werden die dort lebenden Tierarten und deren (potenzielle) Lebensstätten beeinträchtigt, die Nahrungsgrundlagen gehen verloren. Neben der Beseitigung von Quartieren und Nahrungslebensräumen besteht das Risiko der Verletzung oder Tötung von Individuen. Fluchtfähige Tierarten werden vertrieben und können durch den Verlust ihres Lebensraumes zugrunde gehen.

Im Zuge der im Anschluss an die Archäologie stattfindenden Erschließungs- und Baumaßnahmen finden weitere Erdbewegungen, Bodenverdichtung, Bodenbedeckung und Versiegelung statt.

Barrierewirkungen/ Zerschneidung

Es sind keine baubedingten Barriere- oder Zerschneidungswirkungen zu erwarten, da der Geltungsbereich an drei Seiten von dem bestehenden Friedhof, vorhandener Wohnbebauung und der Mömlinger Straße umgeben ist.

Lärmimmissionen, Erschütterungen, optische Störungen

Während der archäologischen Untersuchungen und des späteren Baubetriebs kommt es zu Störungen durch Lärm, Erschütterungen und optische Effekte.

Bezogen auf die Fledermausfauna im Umfeld sind nur geringe oder keine Störungen zu erwarten, da die im Umfeld potenziell in Baumhöhlen oder Gebäudequartieren lebenden Fledermäuse durch Lärm und Erschütterungen erfahrungsgemäß kaum beeinträchtigt werden, solange die Störungen nicht unmittelbar am Quartier wirken.

Die von der Bautätigkeit ausgehenden Störungen werden Vögel möglicherweise auch aus weiter entfernt liegenden Quartieren vertreiben. Das kann möglicherweise zu einer dauerhaften Verdrängung von störungsempfindlichen Arten führen. Zudem kann bei verbleibenden Arten der Fortpflanzungserfolg gefährdet werden.

2.1.2 Anlage- und betriebsbedingte Wirkprozesse

Flächeninanspruchnahme

Die Erschließung des Gebietes, die Bebauung der Grundstücke und Errichtung von Zufahrten macht eine weitgehende Rodung des vorhandenen Bestands an Obstbäumen, eines Teils der Feldhecke sowie das Entfernen der übrigen Vegetation erforderlich. Für die Errichtung der Wohnbebauung, von weiteren Gebäuden und der entsprechenden Infrastruktur wie Straßen, Zufahrten, Wege usw. werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt. Dadurch werden im Geltungsbereich Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die benötigten Lebensraumstrukturen von Arten dauerhaft beseitigt.

Barrierewirkungen/ Zerschneidung

Für die geplante Zufahrt über die Rudelzauer Straße wird ein Wirtschaftsweg, der im Norden die dort vorhandene Gehölzstruktur quert, verbreitert. Die Biotopverbindung zwischen den Gehölzen und Saumstrukturen entlang der Mömlinger Straße und der Eingrünung des Friedhofes wird dadurch vollständig unterbunden.

Lärmimmissionen, Erschütterungen und optische Störungen

Mit der Realisierung des Vorhabens sind vor allem Auswirkungen durch optische Effekte zu erwarten.

Es ist mit Kollisionen von Vogelarten an Verglasungen (Fenster, Wintergärten, Fassaden usw.) zu rechnen (SCHMID et al. 2008).

Abendliche/ nächtliche Beleuchtung führt zur Anlockung von flugaktiven Insekten als Beutetiere der Fledermäuse. Vogelarten können durch nach oben oder seitlich abstrahlende Lichtquellen in ihrer Orientierung gestört oder von Scheinwerfern angezogen werden und als Folge mit Bauwerken kollidieren.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

In die Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt sind, werden Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen einbezogen. Folgende Vorkehrungen werden getroffen, um Gefährdungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten zu vermeiden oder zu mindern.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der im Folgenden aufgeführten Vorkehrungen.

2.1.3 Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung

Baubedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse

Baufeldbeschränkung

V1: Baustelleneinrichtung und Einrichtung von Lager- und Verkehrsflächen nur innerhalb des Geltungsbereichs:

Beeinträchtigungen und Beschädigungen des Bestandes außerhalb des Geltungsbereiches sind zu unterlassen (Befahren des Geländes, Anlegen von Materiallagern oder Erddeponien, Abstellen von Fahrzeugen und Gerätschaften, das Befahren, Auffüllen oder Abtragen usw.).

Schonung und Erhalt wertvoller Strukturen

V2: Kontrolle von Baumhöhlen vor Rodung und Sicherung von Stammabschnitten

*Sofern mulmgefüllte Höhlen in Bäumen vorhanden sind, sind diese auf Vorkommen des Eremiten (*Osmoderma eremita*) und auf das Vorkommen der nach Anhang II FFH-RL geschützten Pseudoskorpion-Art *Anthrenochernes stellae* zu untersuchen (Zeitraum: Frühjahr – Spätsommer). Sollten diese Arten nachgewiesen werden, sind die Wirtsbäume bzw. entsprechende Stammabschnitte auf geeignete Ausgleichsflächen zu versetzen.*

V3: Erhalt und Sicherung von Gehölzen

Teilerhalt der Hecke im Norden und Schutz der Gehölze an der Mömlinger Straße und am Friedhof. Die zu erhaltenden Gehölze sind durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN-Norm (DIN 18920) und Regelwerk (RAS-LP4) vor direkten und indirekten Schädigungen im Wurzel-, Stamm und Kronenbereich zu schützen.

Zeitfenster für die Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumsprüche

V4: Umhängen von Nistkästen

Im Gebiet vorhandene Nistkästen sind im Oktober vor Beginn der Rodungs- und Abrissarbeiten in geeignete Strukturen umzuhängen. Zuvor ist die Kontrolle der Kästen auf Besatz durch Fledermäuse, Haselmaus und Vögel erforderlich.

V5: Gehölzrodung

Rodung potenzieller Quartierbäume (Bäume mit Baumhöhlen, Spaltenquartieren etc.) nur im Oktober außerhalb der Nutzung als Fledermaus- bzw. Haselmaus-Quartiere oder Ruhestätte von Vogelarten. Begleitung der Rodung von (potenziellen) Quartierbäumen durch eine fachkundige Person (Biologe/in). Ersatzweise können die Höhlen nach Überprüfung durch eine fachkundige Person auch im Oktober verschlossen werden, so dass auch eine Rodung bis Ende Februar möglich ist.

Rodung sonstiger Gehölze zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln. Bei der Rodung jedoch Erhalt und Schonung der Wurzelstöcke, der Bodenvegetation und Streuaufgabe, um die Zerstörung von Bodennestern der Haselmaus und die Tötung von überwinterten Zauneidechsen zu vermeiden.

Entfernen der Wurzelstöcke, Bodenvegetation und Streuaufgabe sowie Erdarbeiten sind frühestens ab dem darauffolgenden April möglich (nach Beendigung der Winterruhe in Bodennestern und Verlassen der freigestellten Bereiche).

V6: Baufeld-Räumung auf den Ackerflächen

Entfernen der Bodenvegetation und Abschieben des Oberbodens erfolgt außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode der Vögel (März bis September). Beibehaltung der Schwarzbrache durch regelmäßiges Grubbern bis Baubeginn (Vermeidung von Vogelbruten in der sonst aufkommenden Spontanvegetation). Bei Räumungsarbeiten zu anderen Zeiten muss die Belegung durch brütende Vogelarten mittels gutachterlicher Kontrolle ausgeschlossen werden.

Bauliche Vermeidungsmaßnahmen

V7: Nächtliche Baumaßnahmen (Nachtbaustelle) unterlassen.

V8: Verwendung einer nachhaltigen und insektenfreundlichen Außenbeleuchtung

Zulässig ist ausschließlich der Einsatz energiesparender LED-Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil (warmweiß) mit einer Farbtemperatur von 2.700 – max. 3.000 Kelvin. Die Abstrahlung muss nach unten auf die Nutzfläche gerichtet sein, die flächige Anstrahlung von baulichen Anlagen, Gehölzen sowie die Verwendung von Himmelstrahlern und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung ist unzulässig.

V9: Keine Verwendung von spiegelnden Materialien bei der Außengestaltung der Gebäude

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an neu geplanten Glasscheiben und spiegelnden Materialien sind in geeigneter Weise umzusetzen (siehe SCHMID et al. 2012: Empfehlungen der schweizerischen Vogelwarte Sempach - „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“).

V10: Sockelfreie Einfriedungen

Die Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind sockelfrei mit einem Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche (Durchlass für Kleinsäuger) zu gestalten.

Kompensatorische Maßnahmen zum Ausgleich des Verlustes von Lebensstätten und Quartieren

K1: Der Verlust von Streuobstflächen oder -reihen ist im Rahmen der natur- und artenschutzfachlichen Ausgleichsplanung durch extensiv bewirtschaftete Neuanlagen von Streuobstwiesen oder –reihen unter Verwendung von Hochstamm-Obstbäumen in mindestens gleichem Flächenumfang auszugleichen.

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

CEF-Maßnahmen haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume der Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig, d.h. vor dem Eingriff begonnen werden. Ihre Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein.

A1_{CEF}: Verbesserung des Quartierangebots und des Nahrungsangebots für Gartenrotschwanz und Wendehals

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind für den Verlust des Gartenrotschwanz- und Wendehals-Revieres in einem bestehenden extensiven Garten- oder Streuobstgeländes ökologische Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen. Das Areal liegt im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet, ca. 250 bis 300 m südlich.

Zwei Begehungen im Frühjahr und Frühsommer 2013 ergaben, dass zu diesem Zeitpunkt in diesem Areal keine Reviere des Gartenrotschwanzes oder des Wendehalses vorhanden waren. Durch eine Verbesserung des Quartierangebots und Optimierung des Nahrungshabitats über die gesamte Aktivitätszeit der beiden betroffenen Arten wurde bereits eine Aufwertung des Areals erreicht und die Ansiedlung der beiden Arten gefördert. Folgende Maßnahmen wurden umgesetzt:

- *Verbesserung des Nahrungsangebots: Ziel ist es, möglichst extensive und kleinräumig abwechslungsreiche Wiesenstrukturen mit unterschiedlichen Mahd-Zeitpunkten und unterschiedlicher Mahd-Häufigkeit bis zu kurzzeitigen Brachestadien zu schaffen. Dabei steht die Förderung des Insektenreichtums und insbesondere von Rasenameisen als zentrale Nahrungsgrundlage des Wendehalses im Vordergrund. Diese Ameisenarten sind auf Rasen, Wiesen und Wegen zu finden, häufig auf eher aufwuchsarmer Grünlandbeständen zu finden. Zumindest partiell sollte es auch früh im Jahr gemähte Wiesen geben, damit auch bei Ankunft des Wendehalses im Frühjahr ein ausreichendes Nahrungsangebot vorhanden ist.*
- *Verbesserung des Quartierangebots: Die geringe Anzahl geeigneter Quartiere (Baumhöhlen oder ersatzweise artspezifisch angepasste Nistkästen) stellt einen weiteren limitierenden Faktor für die Ansiedlung von Gartenrotschwanz und Wendehals im vorgesehenen Ausgleichsgebiet dar. Es sind zwar zahlreiche Obstbäume vorhanden, die aber teilweise noch sehr jung sind und nur wenige Höhlen aufweisen. Künstliche Nisthilfen können Abhilfe schaffen.*

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- **Anbringen von 3 Nistkästen Gartenrotschwanz**
- **Anbringen von 3 Nistkästen Wendehals**
- **Aufwertung der zentralen Fläche des Ausgleichsareals (Fl. Nr. 5476):**
*Auf dem Flurstück 5476 befindet sich ein extensives Lebensraummosaik aus Streuobst, verbrachendem Grünland mit flächigem Aufwuchs von Attich (*Sambucus ebulus*), Gehölzstrukturen, angelegten Benjeshecken u.a. Die Fläche kann jedoch hinsichtlich der Eignung für Gartenrotschwanz und Wendehals deutlich optimiert werden:*
 - *Beseitigen der Verbuschung, insbesondere Zurückdrängen des Attich-Aufwuchses*
 - *Einführen einer zwei- bis dreischürigen Mahd mit Frühmahd Mitte April bis Anfang Mai auf der nördlichen Streuobstwiese und im Bereich des verbrachenden Grünlands und des Gehölzaufwuchses. Dabei auf eine relativ hohe Schnitthöhe von 10 bis 15 cm achten. Das Mähgut ist abzufahren.*

Der Erfolg der Maßnahmen, d.h. die Ansiedlung von Gartenrotschwanz und Wendehals ist mittels Monitoring zu belegen. Gegebenenfalls sind Korrekturmaßnahmen durchzuführen. Ein erster Monitoringdurchgang ist für 2024 beauftragt.

A2_{CEF}: Anbringen von künstlichen Ersatzquartieren für Fledermäuse

Als Ersatz für gerodete potenzielle oder tatsächliche Quartierbaum (Bäume mit Höhlen, Rissen, abstehender Rinde und ähnlichen Quartierstrukturen) sind im Umfeld des Geltungsbereichs an geeigneten Stellen insgesamt mindestens 8 Fledermauskästen aufzuhängen.

An der Mömlinger Straße / Ecke St-Anna-Weg wurde 2021/22 unweit des Geltungsbereichs ein nicht mehr benötigtes Trafohäuschen umgestaltet und mit zahlreichen Fledermauskästen versehen, so dass ein neues Quartierangebot geschaffen wurde.

A3_{CEF}: Anlage von Habitatelementen für Zauneidechsen

Als Ersatz für den planungsbedingten Verlust von Lebensstätten der Zauneidechse sind Habitatelemente mit Eiablage- und Überwinterungsmöglichkeiten (Stein- oder Totholzhaufen) im Bereich der Ausgleichsflächen anzulegen.

- Zwei Habitatelemente auf Flur-Nr. 5476, Gemarkung Pflaumheim,
- Zwei Habitatelemente auf der Grünfläche im Osten des Geltungsbereichs.

A4_{CEF}: Extensive Ackerbewirtschaftung zur Kompensation des Verlustes eines Reviers der Feldlerche

Als Ersatz für den vorhabensbedingten Verlust eines Reviers der Feldlerche wird eine extensive Ackerbewirtschaftung gemäß den Vorgaben aus dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz „Maßnahmenfestlegung für Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (StMUV 2023) erforderlich.

Um den räumlichen Funktionszusammenhang zu wahren, sollte die Ausgleichsfläche maximal 2 km vom Plangebiet entfernt liegen.

Folgende Maßnahmen sind möglich:

1. Alternative: Anlage von Blühflächen / Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache

Pro Revier ist eine Einheit von 0,5 ha herzustellen, bestehend aus einem Blühbrachestreifen und einem angrenzenden, selbstbegrünenden Ackerbrache-Streifen mit je einer Breite von mind. 10 m und einer Länge von mind. 100 m.

Anlage der Flächen nicht entlang von versiegelten oder geschotterten Wegen. Einhalten eines Abstandes von min. 100 m.

Die Einheit kann in Teilflächen von mindestens 0,2 ha Größe auf max. 3 ha verteilt angelegt werden.

Die Blüh- und Brachestreifen müssen mindestens 2 Jahre auf derselben Fläche verbleiben. Danach erfolgen Bodenbearbeitung und Neuansaat im Frühjahr bis maximal Ende März oder ein Flächenwechsel. Bei Flächenwechsel ist die alte Fläche bis zur Frühjahrsbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten.

Kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung auf den Einheiten.

Keine Mahd oder sonstige Bearbeitung der Einheiten vom 15. März bis 1. Juli.

Anlage des Blühbrachestreifens:

- Es ist eine niedrigwüchsige standortspezifische Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation zu verwenden.
- Die Aussaat erfolgt mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70% der regulären Saatgutmenge), um einen lückigen Bestand zu erzielen.
- Rohbodenstellen im Bestand sind zu belassen.

Anlage und Pflege des Ackerbrache-Streifens:

- Die selbstbegrünenden Ackerbrache-Streifen sind durch einmaliges Grubbern Anfang September des Vorjahres anzulegen.
- Erhalt der selbst begrünenden Ackerbrachestreifen durch einmaliges Grubbern Anfang September alle 1-2 Jahre.

2. Alternative: Erweiterter Saatreihenabstand

Für diese Maßnahme bedarf es einer Fläche von min. 1 ha pro Brutrevier. Es ist ein Saatreihenabstand von min. 30 cm einzuhalten. Zu verwendendes Saatgut: Sommergetreide, Winterweizen oder Triticale. Kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung vom 15. März bis 1. Juli.

3. Alternative: Lerchenfenster mit Blüh- und Brachestreifen:

Für das betroffene Revier bedarf es 10 Lerchenfenster und 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen Abstand und Lage: Lerchenfenster sowie Blüh- und Brachestreifen können innerhalb eines Raumes von ca. 3 ha Gesamtgröße verteilt sein.

Anlage der Feldlerchenfenster:

- nur im Winterweizen, keine Wintergerste, Raps oder Mais aufgrund fehlender Eignung oder zu frühem Erntetermin; in der Regel kein Sommergetreide aufgrund zu geringer Aufwertungseignung,
- Anlage der Lerchenfenster durch fehlende Aussaat nach vorangegangenem Umbruch / Eggen, nicht durch Herbizideinsatz,
- keine Anlage in genutzten Fahrgassen,
- Anzahl Lerchenfenster: 2 - 4 Fenster / ha mit einer Größe von jeweils min. 20 m²,
- im Acker Dünger- und Pflanzenschutzmittel (PSM)-Einsatz zulässig, jedoch keine mechanische Unkrautbekämpfung; Verzicht auf PSM ist jedoch anzustreben (Insektenreichtum),
- mindestens 25 m Abstand der Lerchenfenster vom Feldrand und unter Berücksichtigung der Abstandsvoraussetzungen zu vertikalen Strukturen,
- Rotation möglich: Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd.

Anlage der Blüh- und Brachestreifen:

- aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegründenden Brachestreifen (jährl. umgebrochen, Verhältnis ca. 50:50); Streifenbreite mindestens 10 m,
- Streifen nicht entlang von versiegelten oder geschotterten Wegen sowie von Straßen, sondern im Feldstück anlegen,
- Blüh- und Brachestreifen: z. B. 20 m * 100 m oder 10 m * 200 m Größe (d. h. Mindestlänge 100 m, Mindestbreite je 10 m für den Blühstreifen und den angrenzenden Brachestreifen),
- auf Blüh- und Brachestreifen kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig,
- Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation,
- reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand belassen,
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, es sei denn, der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Feldlerchenhabitat mehr. Das ist insbesondere auf nährstoffreichen Böden und Lößböden der Fall.
- Mindestdauer 2 Jahre auf derselben Fläche (danach Bodenbearbeitung und Neuansaat i. d. R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel,
- bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten.

Für alle Alternativen gilt, dass die Maßnahmenflächen folgende Abstände zu Vertikalkulissen einhalten müssen:

- Einzelbäume, Feldhecken: > 50m,
- Baumreihen, Baumhecken, Feldgehölze: > 120m,
- Geschlossene Gehölzkulisse: > 160m,
- Mittel- und Hochspannungsfreileitungen: > 100m.

2.1.5 Gutachterliches Fazit

Von dem Vorhaben sind Tierarten des Anhangs IV und des Anhangs II der FFH-Richtlinie sowie Vogelarten tatsächlich oder potenziell betroffen.

Der Geltungsbereich wird von Fledermausarten (alle europarechtlich geschützt) als Jagdlebensraum und als Schwarmplatz genutzt oder überflogen sowie potenziell von baumbewohnenden Arten als Quartier genutzt.

Der Geltungsbereich gehört potenziell zum Lebensraum der Haselmaus.

Die Zauneidechse wurde auf einem Nachbargrundstück zum Geltungsbereich nachgewiesen.

Etliche Vogelarten nutzen den Bereich als Brutrevier und als Nahrungsraum.

Für die Arten der FFH- und VSchRL-Richtlinie werden nach derzeitigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie von CEF-Maßnahmen für Fledermäuse, Zauneidechse, Gartenrotschwanz und Wendehals sowie für Feldlerche und Wachtel die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten aufgrund des Vorhabens und seiner Durchführung ist dann auszuschließen.

Die vollständige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

2.2 Umweltbericht mit Grünordnung

Vom Büro Fabion GbR, Würzburg wurde mit Datum vom 03.05.2024 für das Plangebiet ein Umweltbericht mit Grünordnung erarbeitet.

Der Umweltbericht mit Grünordnung hat zusammenfassend folgendes ergeben (Auszug aus dem Bericht in *Kursivschrift*):

Die Marktgemeinde Großostheim plant die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes als Erweiterung des bestehenden Ortsteils Pflaumheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,2 ha Fläche. Die zu betrachtenden Schutzgüter des Zustandes vor Beginn der Bauarbeiten erreichen im Durchschnitt mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Fläche wurde überwiegend als Acker bzw. Wiese sowie als Gartengrundstück und Streuobstwiese genutzt. Neben den Obstbäumen befanden sich eine Feldhecke und weitere Gebüschstrukturen auf der Fläche.

Die Prüfung der Beeinträchtigungswirkungen auf die Schutzgüter ergab, dass es möglich ist, die Eingriffsfolgen mit Hilfe von Minderungs- und Vermeidungsbemühungen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) sowie mit weiteren Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Auf dem Areal der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (A1_{CEF}) sind Habitatstrukturen für den Gartenrotschwanz und den Wendehals zu schaffen bzw. zu optimieren. Zentrale Fläche dieses CEF-Gebietes ist Flurstück Nr. 5476, auf dem Verbuschungen beseitigt und das Mahdregime optimiert wurden. Zudem sind je 3 Nistkästen für den Gartenrotschwanz und für den Wendehals aufgehängt worden. Weiterhin sind zwei Habitatelemente (Stein- und/oder Totholzhaufen) für Zauneidechsen (A2_{CEF}) u.a. errichtet worden. In Nachbarschaft zum Geltungsbereichs wurden künstlichen Ersatzquartiere für Fledermäuse an einem alten Trafohäuschen (A3_{CEF}) angebracht, um den Verlust von potenziellen Quartierbäumen zu kompensieren. Durch extensive Ackerbewirtschaftung (A4_{CEF}) gemäß fachlicher Standards kann auch der Verlust eines Reviers der Feldlerche ausgeglichen werden.

Als grünordnerische Festsetzungen werden zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes und für dessen Durchgrünung u.a. Pflanzgebote für private Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) erlassen.

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird als planexterner Ausgleich (A5) auf der Ökokontofläche der Marktgemeinde Großostheim (Ökokontofläche (Lfd-Nr. 89607, Fl.-

Nr. 12.293/1, Gmk. Großostheim) erfüllt. Als Ersatz des Streuobstverlustes wurden dort Streuobstreihen gepflanzt.

Der vollständige Umweltbericht mit Grünordnung liegt der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei.

2.3 Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Nahbereich des Bodendenkmals D-6-6020-0053 („Siedlung der Linearbandkeramik und der Hallstattzeit sowie Gräber der Latenezeit und der Merowingerzeit“). Um sicherzugehen, dass keine Bodendenkmale beschädigt werden, hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) mit Schreiben vom 05.08.2013 Sondierungsarbeiten vor Beginn von Baumaßnahmen für erforderlich gehalten.

Die Archäologischen Ausgrabungen wurden zwischen dem 16.10.2017 und dem 08.08.2018 von Andreas Pross M.A. durchgeführt und sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Gegraben wurde bis zum anstehenden Boden. Die maximale Befundtiefe lag bei ca. 1,50 m. Die Mächtigkeit der Überdeckung betrug etwa 30 cm.

Befundart, Befundverteilung:

Überwiegend locker gestreute Grubenbefunde (insgesamt 138 große und kleine Siedlungsgruben), ein sehr großer Grubenkomplex aus mindestens 44 Einzelgruben in Schnitt 29 sowie zwei kleinere Grubenkomplexe in den Schnitten 11 und 26. Insgesamt bilden 74 Gruben die drei angesprochenen Grubenkomplexe. Unklar sind 12 Pfostengruben, bei denen es sich auch um sehr kleine Gruben oder Grubenreste handeln kann. In vier davon konnten Pfosten- oder Stakenstandspuren dokumentiert werden, die nicht zu Gebäudekonstruktionen gehören. Hinzu kommen zwei Grabgruben die jeweils in den Randbereichen der untersuchten Fläche liegen.

Im Bereich der untersuchten Grabungsfläche wurden alle anthropogenen Befunde dokumentiert. Weitere Befunde außerhalb der Grabungsfläche wurden wahrscheinlich bereits überbaut. Mit Befunden ist aber in dem kleinen Bereich zwischen dem neuen Friedhof und der Grabungsfläche zu rechnen.

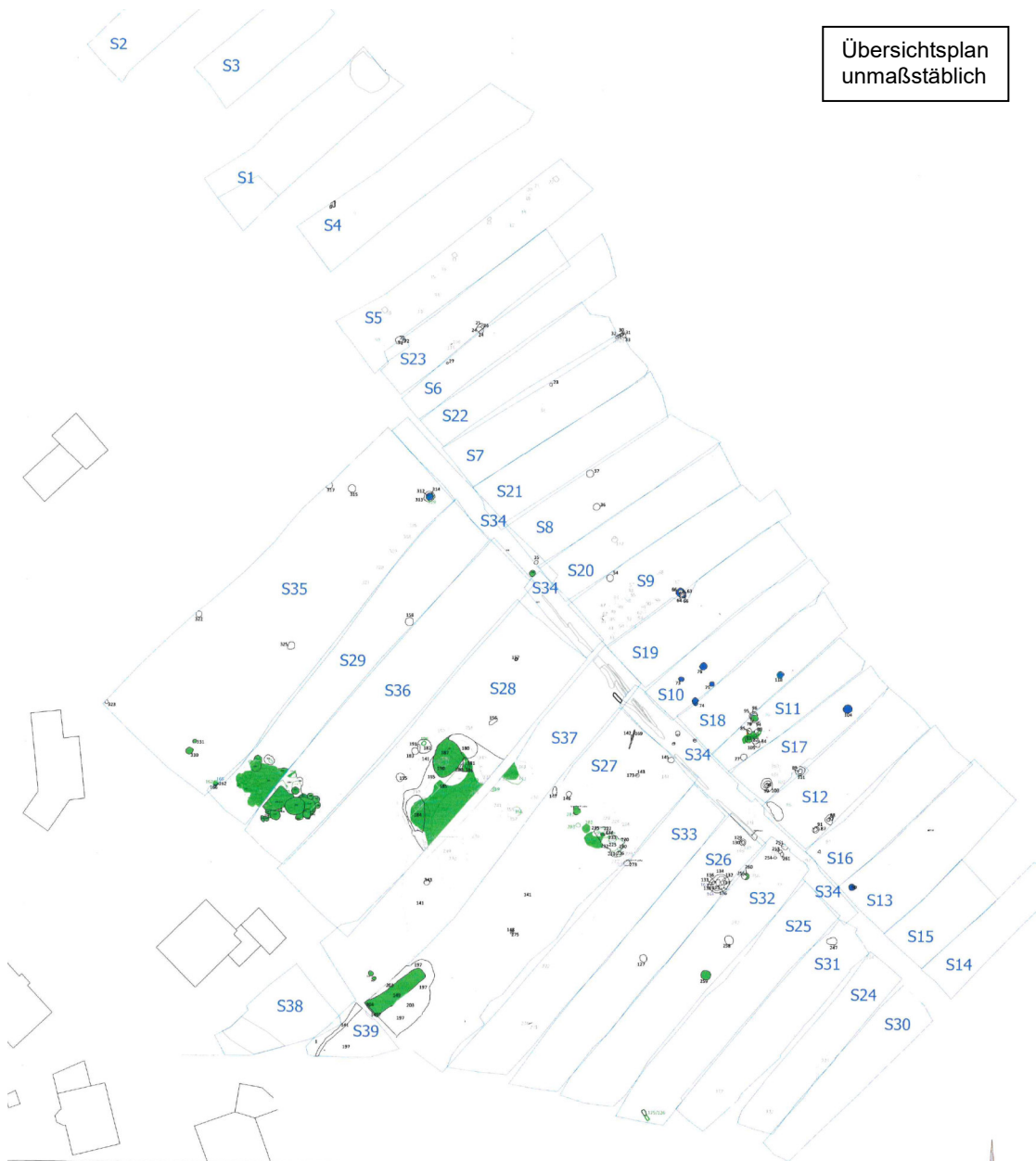
Aus der abschließenden Interpretation des Untersuchungsberichts geht folgendes hervor (*Originaltext kursiv*):

Nachdem sämtliche relevanten Befunde und Funde, die während der Ausgrabung dokumentiert werden konnten, vorgestellt wurden, sollen diese nun abschließend betrachtet werden. Das keramische Fundmaterial ermöglicht eine Unterscheidung zwischen mindestens zwei anthropogenen Nutzungsphasen im untersuchten Areal. Datierbare Befunde wurden im CAD-Plan farblich hervorgehoben, um einen ersten Überblick über die Verteilung der womöglich zeitgleichen Befunde zu erhalten.

Die jüngere Phase lässt sich durch einzelne Siedlungsgruben fassen, die fast ausschließlich auf Fläche 1 beschränkt sind. Es handelte sich bei diesen um Gruben mit konvexer oder horizontal verlaufender Sohle sowie um Kegelstumpfgruben. Im Planum waren alle durch deutliche und überwiegend rotockerfarbene, runde Befundkonturen sichtbar, die scharf vom anstehenden Lössboden abzugrenzen waren. In zwei größeren Gruben konnten die Reste von einem bzw. mehreren Gefäßen freigelegt werden. Es scheint sich hierbei um hallstattzeitliche Kegelhalsgefäße sowie einen Deckel mit Bandhenkel zu handeln. Die Gefäßform ist nicht näher zu bestimmen, aber der Verlauf der Wandung sowie die aufgebrachten Tupfenleisten sprechen für eine Datierung in die Hallstattzeit. Unklar ist, ob die Keramikgefäße dort entsorgt wurden oder ob es sich um intentionale Deponierungen handelt. Aufgrund der eingelagerten Keramik und einer vorsichtigen, auf typologischen Grundlagen basierenden Einordnung der Mahlsteine, ist

6. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Bebauungsplan „Holzweg“

auch für eine tiefe Grube mit senkrechtem Wandungsverlauf und horizontaler Sohle eine Datierung in die Hallstattzeit anzunehmen.



Legende:

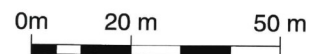
Kurztitel: BP Holzweg
 Maßnahmenr.: M-2016-844-2,-3_0
 Lkr.: AB
 Gde.: Großostheim Gmkg.: Pflaumheim

Archäologische Ausgrabungen Andreas Pross, M. A.

- Grabungsgrenze Pl. 1
- Befundkontur Pl. 1
- Befundkontur Pl. 2
- Geologie/ moderne Störung
- Befunde Mittelneolithikum
- Befunde Hallstattzeit
- Schnittnummer
- Befundnummer



Maßstab: 800



Die sicher als eisenzeitlich zu datierenden Befunde konzentrieren sich in Fläche 1 überwiegend in den Schnitten 9, 10, 11 und 17. Im Übersichtsplan sind diese blau hervorgehoben. Die Form der Gruben erlaubt in der Regel keine eindeutige zeitliche Einordnung. Hervorzuheben sind fünf Kegelstumpfgruben, die häufig in der älteren und jüngeren Eisenzeit auftreten. In einem Befund konnte neben einzelnen eisenzeitlichen Scherben überwiegend mittelneolithisches Material geborgen werden, was zeigt, dass Kegelstumpfgruben auch zu anderen Epochen angelegt wurden. Die übrigen als

hallstattzeitlich anzusprechenden Gruben erbrachten, mit Ausnahme eines Befundes, in dem sich großformatige Reste eines möglichen Kegelhalsgefäßes fanden, weit weniger Fundmaterial.

In der Nähe der Gruben konnten keinerlei Gebäudegrundrisse oder weitere Siedlungsbefunde dokumentiert werden. Wahrscheinlich wurde im Rahmen der Ausgrabungen nur der Randbereich einer Siedlung angeschnitten, in dem sich keine Bauten, aber dafür Siedlungsgruben befunden haben. Da in der Hallstattzeit in der Regel Pfostenbauten oder auch Grubenhäusern zu den typischen Gebäudeformen gehören, erscheint ein vollständiges Aberodieren der Befunde unwahrscheinlich, da sich andere nur mäßig eingetiefte Gruben erhalten haben. Es ist denkbar, dass die zugehörige Siedlung östlich der Mömlinger Straße im Bereich der Flur "Schallrain" liegt, in der heute eine Obstplantage besteht. Aufgrund des dichten Baumbestandes sind von dort bisher keine Lesefunde bekannt, so dass es sich hier nur um eine Hypothese handelt.

Eine Kinderbestattung, deren Grabgrube in eine ältere Siedlungsgrube eingetieft wurde, erlaubt ebenfalls eine vorsichtige Datierung in die Hallstattzeit. Darauf lässt ein hallstattzeitlicher Gefäßrest schließen, der oberhalb der Skelettreste lag. Das Gefäß wurde wohl in die Grube gesetzt, als das Skelett bereits mit Erde überdeckt war. In unmittelbarer Nähe des Skeletts konnten keine weiteren Grabbeigaben beobachtet werden. Bestattungen in Siedlungsgruben sind unter anderem aus der Hallstattzeit bekannt. Der Abstand zu den dokumentierten eisenzeitlichen Gruben ist recht groß, so dass von einer Lage weit abseits der möglichen Siedlung bzw. einem zugehörigen Bestattungsort auszugehen ist.

Deutlich häufiger finden sich auf der Grabungsfläche Spuren einer mittelneolithischen Besiedlung, die bis auf einige wenige Gruben beschränkt sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch noch weitere Gruben mittelneolithisches Fundmaterial liefern. Bei einer ersten Durchsicht des Materials wurden nur Befunde als mittelneolithisch angesprochen, die eine Datierung aufgrund aussagekräftigen Fundmaterials ermöglichten. Im Übersichtsplan sind diese Befunde grün dargestellt.

Neben dem oben genannten Grubenkomplex in Schnitt 29/36, der die größte Masse an mittelneolithischem Fundmaterial erbrachte, waren auch einzelne Gruben mit solchem durchsetzt. Besonders hervorzuheben ist hier eine einzelne Grube, in der zwei intakte Gefäße der Rössener Kultur freigelegt werden konnten die übereinander gestapelt waren. Aufgrund dessen und fehlenden Beschädigungen kann hier womöglich von einer intentionalen Deponierung ausgegangen werden. Neben den intakten Keramikgefäßen und weiteren Scherben, konnten aus der Grube und der unmittelbar daneben liegenden weitere mittelneolithische Scherben und Tierknochen geborgen werden. Bei den weiteren Gruben wird es sich vermutlich um Siedlungs- oder Materialentnahmegruben handeln, die nach ihrer Nutzung mit Sediment und Siedlungsabfall verfüllt wurden. Eine Interpretation als Entnahmegruben ist insbesondere für eine sehr große Befundstruktur zu diskutieren. Ein Befund liegt in unmittelbarer Nähe zu einer Senke, die mit kolluvial verlagertem Material verfüllt wurde. Die Verfüllung einer natürlichen Senke mit verlagertem Material, das mit Befunden und humosen Material durchsetzt ist, soll daher keinesfalls ausgeschlossen werden.

Den größten mittelneolithischen Befund bildet der in den Schnitten 29 bis 36 dokumentierte Grubenkomplex mit mindestens 44 Einzelgruben und neun stratigrafisch trennbaren Nutzungsphasen. Hier wurden auf engster Fläche immer wieder einzelne Gruben angelegt, die nicht immer deutlich voneinander abzutrennen waren. Grubenkomplexe dieser Art sind keine ungewöhnliche Erscheinung in mittelneolithischen Siedlungen. Zu den bekanntesten zählt wohl die "Große Grube" bei Heidelberg-Neuenheim, bei der es sich vielmehr um einen aus mehreren Einzelgruben

gebildeten Grubenkomplex handelt. Mit einer Gesamtausdehnung von ca. 12 x 18 m ist er nur etwas größer als der in Heidelberg-Neuenheim dokumentierte Befund. Der Heidelberger Befund ist mit 3,4 m aber deutlich tiefer (der Befundkomplex in Pflaumheim ist etwa 1,5 m tief). Grubenkomplexe treten zwar bereits während der Linearbandkeramik auf, sind aber für das Mittelneolithikum häufiger nachgewiesen. In den letzten Jahren wurden in Unterfranken mehrere große Grubenkomplexe in mittelneolithischen Siedlungskontexten festgestellt, zu denen auch der bereits erwähnte im nahegelegenen Wenigumstadt zählt.

Über den Zweck der Anlage lässt sich nur spekulieren. Aufgrund des schluffig-lehmigen Bodens ist denkbar, dass es sich hier um Lehmentnahmegruben für Bauaktivitäten in einer nahegelegenen Siedlung handelt. Eine derartige Deutung wird auch für andere mittelneolithische Grubenkomplexe in anderen Regionen angeführt. Aufgrund der dunklen Verfüllung, Lössbändern und teils auch eingestürzten Grubenwandungen ist davon auszugehen, dass die Gruben wahrscheinlich über einen längeren Zeitpunkt offenstanden und so Sediment eingeflossen ist. Möglicherweise diente auch Material anderer Gruben als Verfüllung. Es scheint zudem so, als ob einzelne Gruben durch eine Planierung schließlich vollständig eingeebnet wurden, bevor es zur erneuten Anlage von Gruben in demselben Areal kam. Die einzelnen Prozesse bedürfen einer detaillierten Betrachtung im Rahmen einer ausführlichen Aufarbeitung der Ausgrabung. Als gesichert kann gelten, dass der gesamte Grubenkomplex in die Rössener Kultur zu datieren ist, wobei unklar ist, über welchen Zeitraum die Anlage erfolgte. Eventuell kann auch hier die detaillierte Bearbeitung des Keramikmaterials noch weitere Ergebnisse liefern.

Da keine Hinweise auf mittelneolithische Hausbefunde entdeckt werden konnten, ist davon auszugehen, dass auch von der mittelneolithischen Siedlung nur der Randbereich angeschnitten wurde. Es ist denkbar, dass der Rest der Siedlung bereits bei der Anlage des Neubaugebietes oder auch des Friedhofs bereits zerstört worden ist. Da bisher nur wenige mittelneolithische Siedlungen ergraben wurden, sind Aussagen zu deren Gestalt kaum möglich, zumal eine Vielzahl der mittelneolithischen Fundstellen ausschließlich durch Lesefunde und / oder Gruben und Grubenkomplexe belegt sind.

Wie dem Übersichtsplan zu entnehmen ist (grün) sind auch diese, wie die hallstattzeitlichen Befunde, locker über das untersuchte Areal verteilt. Aufgrund der lockeren Streuung ist zu vermuten, dass ebenfalls nur der Randbereich der mittelneolithischen Siedlung erfasst wurde.

Weniger eindeutig ist die Ansprache der großflächigen rotockerfarbenen Befunde mit deutlich dunklerem Kern, die in mehreren Schnitten dokumentiert wurden. Es ist anzunehmen, dass sich kolluvial verlagertes Material in natürlichen Senken im Löss angesammelt hat. Zunächst wurde angenommen, dass es sich bei den dunklen Verfärbungen, um ehemalige Feuchtbodenareale handelte, in denen organisches Material vergangen ist, was zu den teils tiefschwarzen Verfärbungen führte. Dies gilt beispielsweise für einen Befund, der unter anderem mittelneolithisches Fundmaterial erbrachte. Es ist fraglich, ob es sich bei dem Befund auch um eine sehr großformatige Grube handeln kann, da sich im Profil kein eindeutiger und scharf abgegrenzter Befundverlauf ausmachen lässt. In Profil ist eine deutliche Bänderung sichtbar, die aus mehreren Befunden gebildet wird. Eventuell ist auch das dunkle Material auf kolluviale Einlagerungen zurückzuführen. Gleiches mag für die in den Schnitten 27 und 37 dokumentierten Befunde gelten. Aufgrund des starken Humusgehaltes wurde für die dunklen Schichten zunächst eine Genese unter Luftabschluss, vielleicht im Rahmen einer Staunässebildung, angenommen. Vielleicht fanden diese Bodenbildungsprozesse in einer geologischen Senke statt und es wurde zusätzlich anthropogenes Material eingelagert. Inwieweit sich im Löss in Senken Staunässebereiche bilden können, in denen es zu Zerfall von organischem Material kommen kann, gilt es zu klären. Für eine Grube erscheinen die Verfärbungen wesentlich zu groß, zumal in einem Profil (Bereich

des Stegs zwischen Schnitt 28 und 37) kein grubenartiger Befundverlauf sichtbar ist und die Sohle von einem Befund überhaupt nicht erreicht wurde.

Zumindest für zwei Befunde ist eine natürliche Genese gesichert, da ihr Ende auch nach drei Metern (ausgehend von der Geländeoberkante) nicht erreicht wurde. Für die Einlagerung von kolluvial umgelagertem Material spricht die Tatsache, dass alle Befunde einer konvexen Form folgen und regelmäßig, bandartig übereinanderliegen. Bei dem sehr dunklen und humushaltigen Material kann es sich um einen verlagerten ehemaligen Oberboden oder eine Kulturschicht handeln. Diese Hypothese würde auch das eingelagerte Fundmaterial erklären. Das gilt ebenso für die oben angesprochenen Befunde und das sehr dunkle Sediment.

Ungeachtet der nicht immer einfachen Bedingungen gelang es im Bereich des Pflaumheimer Neubaugebietes, Siedlungsreste des Mittelneolithikums und der Hallstattzeit zu dokumentieren. Besonders hervorzuheben ist noch einmal, dass die zuvor durchgeführten geophysikalischen Prospektionen bei der Ausgrabung äußerst hilfreich waren, da das Magnetogramm und das Befundaufkommen bei der Grabung auf den Flächen hervorragend korrelierten. Somit zeigt sich der Mehrwert einer solchen Maßnahme im Vorfeld der eigentlichen Ausgrabung.

Auch wenn es nicht gelang Hausgrundrisse der Hallstattzeit oder der Rössener Kulturgruppe freizulegen, ist die Fundmasse immens. Insbesondere das mittelneolithische Keramikmaterial ist sehr zahlreich und in besonders gutem Zustand. Eine wünschenswerte wissenschaftliche Aufarbeitung erbrächte mit Sicherheit wichtige neue Erkenntnisse zur Entwicklung und Verbreitung der Zierstile dieser Epoche. Auch ein Vergleich mit den zahlreichen weiteren mittelneolithischen Siedlungen auf dem Gebiet der Marktgemeinde Großostheim erscheint dem Autor dieses Berichtes vielversprechend.

Mit Bescheid vom 20.04.2018 hat die Untere Denkmalschutzbehörde auf der Grundlage der Archäologischen Ausgrabungen die Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zur Ausführung von Erdarbeiten unter folgenden Bedingungen erteilt.

Im Bereich Ihres Vorhabens sind Bodendenkmäler zu vermuten oder den Umständen nach anzunehmen. Diese Vermutung ist vor Beginn weiterer Erdarbeiten fachlich qualifiziert zu prüfen. Soweit bei der Prüfung keine Bodendenkmäler festgestellt werden, sind die nachfolgenden Nebenbestimmungen hinfällig. Treten bei der Prüfung Bodendenkmäler oder Bestandteile davon auf, so gelten die nachfolgend genannten Nebenbestimmungen dieses Bescheides.

Nach telefonischer Rücksprache in der 9. KW mit Herrn Sasso vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde klargestellt, dass das gesamte Gebiet untersucht und freigegeben worden ist. Weitere archäologische Untersuchungen sind nicht notwendig.

2.4 Immissionsschutz

Nach der Verkehrsmengenkarte des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg (Zahlen von 2015) beträgt die Verkehrsbelastung auf der AB 1 zwischen Pflaumheim und Mömlingen 4.681 Kfz/Tag.

Unter Berücksichtigung eines Zuwachses von 1,15 bis zum Jahr 2030 sind in der Prognosebelastung 5.383 Kfz/24 Std. zu berücksichtigen. Der LKW-Anteil beträgt tagsüber 2,9% und nachts 5,2%. Hieraus ergeben sich folgende Emissionspegel:

Maßgebende	tags	0.06 DTV Kfz / h	63,1 dB (A)
Verkehrsstärke:	nachts	0.008 DTV Kfz / h	55,1 dB (A)

Geschwindigkeit 70 km/h	tagsüber	- 4,3 dB (A)
	nachts	- 4,1 dB (A)
Steigung	7,8 %	+ 1,7 dB(A)
Fahrbahnbelag	Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexionen	keine	-

**Damit betragen die Emissionspegel
tagsüber 60,5 dB (A) und
nachts 52,7 dB (A).**

Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit.

Bei Gebäuden, die weiter entfernt liegen, reduzieren sich die Werte. Die Abstände liegen zwischen 27,74 m und 43,89 m. Hierdurch reduzieren sich die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung um 0,8 bis 3,2 dB(A).

**Damit liegen die Immissionspegel
tagsüber zwischen 57,3 und 59,7 dB (A) und
nachts zwischen 49,5 und 51,9 dB (A).**

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet betragen
tagsüber 55,0 dB(A) und
nachts 45,0 dB(A).

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte tagsüber um 2,3 – 4,7 dB(A) und nachts um 4,5 - 6,9 dB(A) überschritten.

In der Berechnung zur Flächennutzungsplanänderung wurde noch nicht die schallmindernde Wirkung der Böschung, deren Höhe zwischen 4,0 m im Süden und 7,0 m im Norden liegt und von deren Böschungsoberkante die Wohnbebauung um 15,0m bis 20,0 m zurückgerückt wurde, berücksichtigt.

Hierdurch wird sich der Immissionspegel weiter abschwächen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass keine zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die Errichtung von Gebäuden ist nach den Anforderungen der ENEV durchzuführen. Danach ist die Gebäudehülle so auszubilden, dass nach DIN 4109 der Lärmpegelbereich II für einen maßgeblichen Außenlärmpegel bis 60 dB(A) erfüllt werden muss. Insofern werden die Innenpegel für Wohn- und Schlafräume eingehalten.

Gewerbelärm

Auf dem Eckgrundstück Rudelzauer Straße/Mömlinger Straße befindet sich ein Gewerbebetrieb. Dieser orientiert sich mit seinen Betriebsflächen nach Nordosten und somit zu einem Allgemeinen Wohngebiet.

Da der Abstand zu diesem Wohngebiet kleiner ist als zum geplanten Wohngebiet „Holzweg“, kann davon ausgegangen werden, dass keine unzulässigen immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen vom Betrieb auf das Wohngebiet einwirken.

2.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone IIIB des mit Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 25.06.1997 i.d.F. vom 28.07.2003 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Aschaffener Versorgungs-GmbH.

Die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung ist hier nicht verboten.

Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung, insbesondere der Katalog über die verbotenen oder nur beschränkt zulässigen Handlungen (§3 der Verordnung), sind zu beachten.

In Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplans „Holzweg“ sind dies vor Allem:

Jede Ableitung von Niederschlagswasser außerhalb der Mischwasserkanalisation bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) findet in Wasserschutzgebieten keine Anwendung.

Die Versickerung bedarf, insofern sie nicht breitflächig, sondern über Mulden erfolgt, einer wasserrechtlichen Genehmigung. Einer Versickerung über Rigolen kann in Wasserschutzgebieten i.d.R. nicht zugestimmt werden. Die Versickerung von Dachflächenwasser von Metalldächern ist auszuschließen.

Hingewiesen wird noch auf Nr. 5.1 des Verbotskatalogs der Wasserschutzgebietsverordnung.

Laut § 3 Ziffer 5.1 der Wasserschutzgebietsverordnung sind öffentliche Verkehrsflächen nach RiStWag flüssigkeitsdicht auszubilden. Zur Erhöhung der Versickerung sind versickerungsfähige Flächenbeläge jedoch prinzipiell zu begrüßen. Insofern ist die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung unter Nachweis der entsprechenden Reinigungsleistung gemäß Merkblatt DWA-M 153 möglich. Eine prinzipiell versickerungsoffene Bauweise ist ohne Ausnahmegenehmigung nicht möglich.

Baumaterialien dürfen keine auswaschbaren oder auslaugbaren wassergefährdenden Stoffe enthalten. Die Verwendung von Recyclingmaterialien entsprechend RC-Leitfaden ist verboten.

Darüber hinaus ist zu beachten:

- Bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern sind verboten, sofern die Gründungssohle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt. Der Grundwasserspiegel muss vor Baubeginn in dem Gebiet ermittelt werden und ins Verhältnis zu den langjährigen Werten der Umgebung (Grundwassermessstellen aus dem in der Nähe befindlichen Wasserschutzgebiet Großostheim) gesetzt werden, um den höchsten Grundwasserstand der mindestens letzten 20 Jahre zu ermitteln.
- Der Untergrund (oder eine zusätzliche Entwässerungseinrichtung) muss das versickerte Wasser ohne Rückstau auf der Belagsoberfläche ableiten können.

3. **Planungsrechtliche Darstellungen**

Die Darstellung „Friedhofserweiterungsfläche“ wird bis auf eine kleine Teilfläche unmittelbar östlich an den Friedhof angrenzend aufgegeben und stattdessen

entsprechend der Entwurfsplanung als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Grünfläche gekennzeichnet.

4. Verkehrliche Erschließung

Der Individualverkehr aus dem Wohngebiet am „Holzweg“ wird direkt an die Rudelzauer Straße angebunden, um die negativen Auswirkungen des Fahrverkehrs nicht ausschließlich auf die Straße „Am Bergweg“ zu verlagern und die Wohnruhe der dort Wohnenden zu beeinträchtigen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser ist das Baugebiet an das Leitungsnetz an der Rudelzauer Straße anzuschließen und voraussichtlich eine Druckerhöhungsanlage einzubauen. Darüber hinaus ist die Wasserleitung im Zuge des Vollausbaus der Fabrikstraße zu erneuern.

In welcher Art die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt, wird im Rahmen des Bebauungsplans „Holzweg“ festgelegt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser sichergestellt werden kann.

5.2 Schmutz- und Niederschlagswassersbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieseln oder direkt über eine Regenwasserkanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aus der Baugrund- und umwelttechnischen Erkundung für die Erschließung des Neubaugebiets „Holzweg“ (Anlage zum Bebauungsplan) von der Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH (22.07.2010) geht hervor, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht im Gebiet versickert werden kann.

Insofern ist das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und abzuleiten.

Zur Entwässerungskonzeption allgemein

Zur Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers wird soviel Regenwasser wie möglich in den Bettgesgraben eingeleitet. Nach dem derzeitigen Planungsstand zum Bebauungsplan „Holzweg“ kann ca. 75% des anfallenden Niederschlagswasser in den Bettgesgraben abgeleitet werden.

Das verbleibende Niederschlagswasser wird zusammen mit dem Schmutzwasser an den Mischwasserkanal in den Sammler M 1.8 eingeleitet.

Derzeit ist das bestehende Kanalsystem innerhalb der Ortslage von Pflaumheim überlastet und bedarf der Verbesserung der Leistungsfähigkeit. Hierzu bestehen verschiedenen Möglichkeiten, die derzeit geprüft werden. Welche der Optionen umgesetzt werden, steht aber noch nicht fest.

Vorgesehen ist, dass das Baugebiet „Holzweg“ frühestens im Jahr 2018 erschlossen werden soll. Bis zu diesem Zeitpunkt wird sichergestellt, dass die Ableitung des Mischwassers (Schmutzwasser und ca. 25% des anfallenden Niederschlagswassers) in das äußere Erschließungsnetz abgeleitet werden kann.

Niederschlagswasser

Nach der aktuellen Entwurfsplanung kann ca. 75% des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers Richtung „Bettgesgraben“ abgeleitet werden kann.

Nach einer überschlägigen Prüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Grabensystems durch das Ing.-Büro Jung kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlich aus dem Neubaugebiet anfallende Niederschlagswassermenge beim Bemessungsregen der Kanalisationsanlage schadlos abgeleitet werden kann.

Vor Umsetzung des Baugebietes „Holzweg“ wird ein mit den Behörden abgestimmtes Entwässerungskonzept erarbeitet und für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Bettgesgraben bei der unteren Wasserrechtsbehörde ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag mit den notwendigen hydraulischen Berechnungen gestellt.

In welcher Art die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt, wird im Rahmen des Bebauungsplans „Holzweg“ festgelegt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ableitung des Niederschlagswassers bis zur Erschließung des Baugebietes sichergestellt ist.

Schmutzwasser/Mischwasser

Mit Datum vom 23.02.2005 hat das Landratsamt Aschaffenburg den Gesamtkanalisationentwurf des Marktes Großostheim für den Ortsteil Pflaumheim zur Einleitung aus den Entlastungsanlagen in den Welzbach (Pflaumbach) eine gehobene, stets widerrufliche Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes i.V.m. Art. 16 des Bayerischen Wassergesetzes, Mischwasser aus den Entlastungsbauwerken in den Welzbach (Pflaumbach) einzuleiten, erteilt. Die Erlaubnis des Bescheids ist bis zum 30.06.2025 befristet.

In diesem Gesamtkanalisationentwurf sind das Durchlaufbecken DB „Am Welzbach“ mit einer max. möglichen Abflussmenge von 3.320 l/s sowie der Stauraumkanal SKU 64 „Pflaumbachstraße“ mit einer max. möglichen Abflussmenge von 2.401 l/s enthalten.

Im Gesamtkanalisationentwurf ist das Neubaugebiet II „Am Holzweg/Sonnenhang“ berücksichtigt.

Sowohl das Durchlaufbecken DB „Am Welzbach“ als auch der Stauraumkanal SKU 64 „Pflaumbachstraße“ wurden zwischenzeitlich realisiert.

In welcher Art die Ableitung des Schmutz-/Mischwassers erfolgt, wird im Rahmen des Bebauungsplans „Holzweg“ festgelegt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ableitung des Schmutz-/Mischwassers bis zur Erschließung des Baugebietes sichergestellt ist.


5.3 Elektroversorgung

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft eine 0,4 kV-Niederspannungsfreileitung der Bayernwerk AG. Diese überspannt Teilflächen des Plangebietes. Im Rahmen einer Bebauungsplanaufstellung ist die Lage dieser Leitung zu berücksichtigen. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand ist beabsichtigt die Freileitung abzubauen und erdzuverkabeln.

6. Anlagen

- 6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Büro FABION GbR, Winterhäuser Straße 93, 97084 Würzburg vom 03.05.2024,
- 6.2 Umweltbericht mit Grünordnung
Büro FABION GbR, Winterhäuser Straße 93, 97084 Würzburg vom 03.05.2024

Aschaffenburg, den 08.05.2024

Entwurfsverfasser 
Planergruppe
Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell

Markt Großostheim, den __.__.2024

Auftraggeber
1. Bürgermeister des
Marktes Großostheim