

Markt Großostheim - Ortsteil Pflaumheim

Bebauungsplan „Holzweg“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 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

Gliederung

Anlass

1. Bestand und Planung

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

2. Verfahren

3. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

4. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 4.1 Landesentwicklungsprogramm
- 4.2 Flächennutzungsplan
- 4.3 Bebauungspläne

5. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

- 5.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- 5.2 Umweltbericht mit Grünordnung
- 5.3 Bodendenkmalpflege
- 5.4 Schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm
- 5.5 Wasserschutzgebiet
- 5.6 Kampfmittel
- 5.7 Baugrundgutachten
- 5.8 Standsicherheit der Böschung zur Mömlinger Straße
- 5.9 Friedhof

6. Verkehr

- 6.1 Motorisierter Individualverkehr
- 6.2 Ruhender Verkehr
- 6.3 Geh- und Radwege

7. Ver- und Entsorgung

- 7.1 Trink- und Löschwasser
- 7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 7.3 sonstige Versorgungsleitungen

8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 8.1 Art der baulichen Nutzung
- 8.2 Maß der baulichen Nutzung
- 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 8.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 8.5 Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden
- 8.6 Verkehrsflächen
- 8.7 Öffentlich und private Grünflächen
- 8.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 8.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 8.10 Geländeänderungen
- 8.11 Dächer
- 8.12 Dachaufbauten
- 8.13 Einfriedungen
- 8.14 Abstandsflächen
- 8.15 Stellplatzsatzung

9. Flächenbilanz

10. Anlagen

Anlass

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.

1. Bestand und Planung

1.1 Bestand

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand von Pflaumheim und ist verkehrlich über die Rudelzauer Straße bzw. die Straße „Am Bergweg“ erreichbar. Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser prägen aktuell den Ortsrand im Westen. Im Nordwesten grenzt der Friedhof an das Gebiet, im Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Den östlichen Rand bildet eine intensiv mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschung zur tieferliegenden Kreisstraße AB 1 (Fotos von 2010).



Blick vom Friedhofseingang nach Osten



Blick von der Rudelzauer Straße nach Süden



Blicke vom landwirtschaftlichen Weg nach Süden

Das Gelände wird landwirtschaftlich genutzt und fällt von Süden nach Norden bzw. Osten nach Westen. Der Höhenunterschied beträgt ca. 19 m bei einer mittleren Hangneigung von ca. 7% in Süd-Nord-Richtung und von ca. 2% in Ost-West-Richtung.

1.2 Planung



Gestaltungsplan vom 25.04.2024, unmaßstäblich,
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Es werden 54 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 274 m² und 800 m² für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt.

Um unterschiedlichen Bevölkerungsschichten ein Baugrundstück anbieten zu können, weisen 24 Grundstücke Größen zwischen 282 m² bis 375 m² auf. Diese setzen sich im Wesentlichen aus Doppelhaushälften und Kettenhäusern zusammen.

Auf den 27 größeren Grundstücke (411 m² bis 800 m²) entstehen freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

Um auch Wohnungen anbieten zu können, sind auf 3 Grundstücken 4 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten geplant. Diese werden als Miet- oder Eigentumswohnungen angeboten, im WA 2 entstehen Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

Erschlossen wird das Wohngebiet über die Haupterschließungsstraße „Holzweg“, die die Rudelzauer Straße mit der Straße „Am Bergweg“ verbindet. An diese Haupterschließung wurde im zentralen Bereich die Ringstraße „Sonnenhang“ eingehängt.

Die Wohngebäude werden 2,5-geschossig ausgebildet. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der angrenzenden Bebauung und begünstigt die Herstellung eines harmonischen Übergangs in den freien Landschaftsraum.

Auf den meisten Anwesen kann eine Doppelgarage errichtet werden. Die Planung sieht ein Zurücksetzen der Garagen um 5,0 m von der Straße vor. Dementsprechend steht der Stauraum davor für zusätzliche Besucherstellplätze zur Verfügung.

Zum östlichen Rand weicht die Bebauung von der Böschungskante zur Mömlinger Straße zurück. Dadurch wird die abschirmende Wirkung der Böschungskante genutzt, um durch Reduzierung des Verkehrslärms gesunde Wohnverhältnisse auf den Anwesen herstellen zu können. Darüber hinaus können auf der zwischen der Böschung und den Baugrundstücken entstehenden Grünfläche Kleinkinderspielflächen angeboten werden.

2. 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 Detaillierungsgrad 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.

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Ortsrand von Pflaumheim zwischen dem neuen Friedhof und Kreisstraße AB 1.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Pflaumheim und wird

- im Norden von der Rudelzauer Straße (Fl. Nr. 6064/2),
- im Osten von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 5445 und 6063,
- im Süden vom Flurstück mit der Fl. Nr. 5453 und
- Im Westen von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 5427/1, 5426/1, 5421, 5424 (geschnitten) und 5425 in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Pflaumheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. 5426, 5427, 5427/2, 5427/3, 5427/4, 5428, 5429, 5429/1, 5430, 5431, 5432, 5433, 5434, 5435, 5436, 5437, 5438, 5439, 5440, 5441, 5442, 5443, 5446, 5447, 5448, 5449, 5450, 5451 und 5452 (alle vollständig) sowie 5424 (Teilfläche).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 32.132 m².

4. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

4.1 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 gemeindefeit 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 Fahrtfernungen 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	7.708	96.707	84.458
Wohnfläche/Wohneinheit	106,0	105,8	108,2
Einwohner/Wohneinheit	2,1	2,1	2,1
Wohnfläche/Einwohner (m ²)	50,4	51,5	52,2

Im Vergleich mit den Landkreisen Miltenberg und Aschaffenburg liegt die Wohnfläche/Einwohner in Großostheim gegenüber der im Landkreis Miltenberg um 0,9 m² und der gegenüber dem Landkreis Aschaffenburg um 1,8 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 vorhanden 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 Belegung 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.

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 entgegenzuwirken und zumindest den jetzigen Bevölkerungsstand halten zu können.

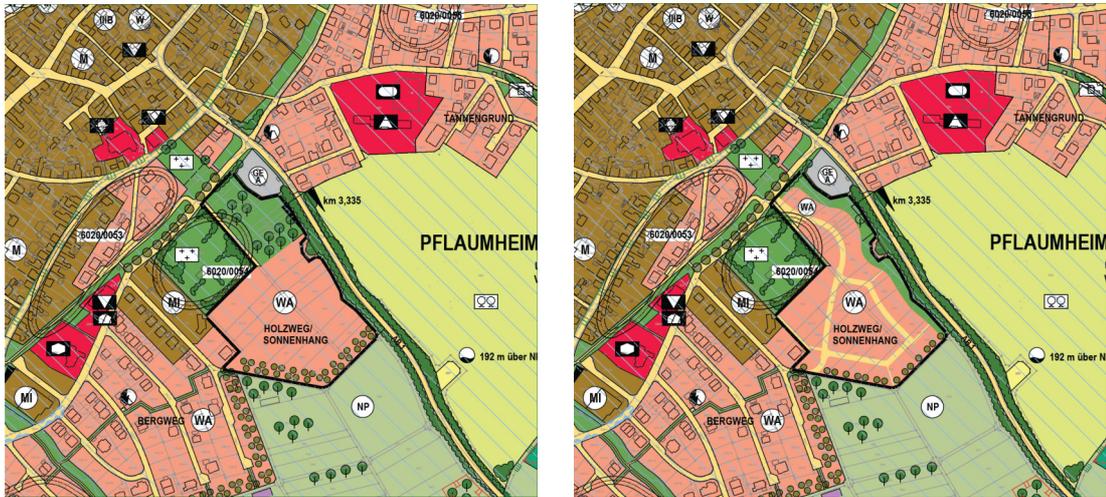
Die Baugebietsausweisung für das Wohnquartier „Holzweg“ ist gerechtfertigt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die südliche Teilfläche als Allgemeines Wohngebiet und das nördliche Areal als Grünfläche dar. Danach wird der Bebauungs-

plan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist im Parallelverfahren zu ändern.

Zum südlichen Rand wird eine Eingrünung mit einer zweireihigen Baumreihe empfohlen. In Nord-Süd-Richtung überquert eine 0,4 kV-Freileitung das Gebiet.



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

4.3 Bebauungspläne

Verbindliche Bebauungspläne bestehen für das Plangebiet nicht.

5. Weitere Fachplanungen und Gutachten

5.1 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 Rechtsprechung (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 Kurzschrift):

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.

5.1.1 *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 üb-

rige 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.

5.1.2 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.

5.1.3 **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 Lebensraumansprüche

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 (potenziel-

len) Quartierbäumen durch eine fachkundige Person (Biologe/in). Ersatzweise können die Höhlen nach Überprüfung durch eine fachkundige Person auch im Oktober verschlossen worden, 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 Streuauflage, um die Zerstörung von Bodennestern der Haselmaus und die Tötung von überwinterten Zauneidechsen zu vermeiden.

Entfernen der Wurzelstöcke, Bodenvegetation und Streuauflage 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.

5.1.4 *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, selbstbegründenden 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 selbstbegrünenden 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 Vertikal-kulissen einhalten müssen:

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

5.1.5 **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 dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5.2 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*):*

5.2.1 *Berechnung des Kompensationsbedarfs*

*Für die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs wurden nur die Flächen angesetzt, die durch den Bebauungsplan nachhaltig negativ verändert werden. Der als Grün- und Ausgleichsfläche vorgesehene Streifen mitsamt dem schmalen Weg wurde von der Berechnung ausgeschlossen. Es errechnet sich ein naturschutzfachlicher Kompensationsflächenbedarf von **17.880 m²**.*

Das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ist bezüglich des Ausgleichsflächenbedarfs nicht berechenbar. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch gestalterische Maßnahmen am Ostrand des Geltungsbereiches, Pflanzgebote für die Grundstücke und auf der externen Ausgleichsfläche kompensiert. Gehölzpflanzungen wirken als bereichernde Elemente und binden das Wohngebiet in die Landschaft ein.

5.2.2 *Naturschutzfachliche Kompensation*

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind funktionale, schutzgutsbezogene Maßnahmen innerhalb, aber auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgesehen, da für einen vollständigen planinternen Ausgleich keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen. Die Kompensationsmaßnahmen sind für die Dauer des Eingriffs aufrechtzuerhalten und sind spätestens zwei Jahre nach Erschließung des Baugebietes durchzuführen.

Als planexterner Ausgleich wird die Ökokontofläche (Lfd-Nr. 89.607) der Marktgemeinde Großostheim (Fl.-Nr. 12.293/1, Gmk. Großostheim) angesetzt. Es handelt sich um eine 20.505 m² große, anerkannte Maßnahme mit Hecken- und Obstbaumpflanzung. Die Bepflanzung ist in Abstimmung mit dem Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde erfolgt und wurde am 11.05.2006 abgenommen. Aktuell steht (noch) der gesamte Flächenumfang für eine Abbuchung zur Verfügung.

*Gemäß der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird eine Fläche von **15.534 m²** erforderlich. Durch die Maßnahme wird der Verlust an Streuobst durch das Baugebiet „Holzweg / Sonnenhang“ ausgeglichen, so dass sie sowohl quantitativ als auch qualitativ geeignet ist, die verbleibenden negativen Umweltauswirkungen zu kompensieren.*

5.2.3 *Gesamtbilanz Eingriff / Ausgleich*

Insgesamt ergeben die Berechnungen zur Eingriffs-Ausgleichsbilanz folgendes Ergebnis:

Ausgleichsmaßnahme	Flächengröße (m²)
<i>A1_{CEF} Verbesserung des Quartierangebots und des Nahrungsangebots für Gartenrotschwanz und Wendehals: zu 50 % anrechenbar Flur-Nr. 5.476: Optimierung der Fläche als Nahrungshabitat für Wendehals und Gartenrotschwanz: Entbuschungen, Grünlandnutzung mit abgestimmten Mahdregime, Anlage von Habitatelementen für Zauneidechsen</i>	2.346
<i>A5 (planexterner Ausgleich): Ökokontofläche (Lfd-Nr. 89.607, Fl.-Nr. 12.293/1, Gmk. Großostheim): extensive Grünlandnutzung und Pflanzung von Streuobststreihen sowie Heckenstrukturen</i>	15.534
<i>Kompensationsflächenbedarf</i>	17.880
<i>Verbleibendes Kompensationsdefizit</i>	<i>Der Kompensationsbedarf wird vollständig erfüllt.</i>

Das Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“ ist bezüglich des Ausgleichsflächenbedarfs nicht exakt quantifizierbar. Die Gehölzpflanzungen am Südrand des Geltungsbereiches, die eine optische Einbindung des Baugebietes gewährleisten, und die Aufwertung des Landschaftsbildes auf den Ausgleichsflächen gelten jedoch als Kompensation des nur als gering bis mäßig einzustufenden Eingriffs in das Landschaftsbild.

5.2.4 *Allgemeinverständliche Zusammenfassung*

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 dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5.3 Schalltechnische Betrachtung

5.3.1 **Übergeordneter Verkehrslärm**

Um die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs vom Plangebiet auf die Innerortsstraßen beurteilen zu können, wurde vom Ingenieurbüro OBERMEYER Planen und Beraten GmbH mit Datum vom 25.06.2018 eine „Schalltechnische Stellungnahme“ erarbeitet. Aus dieser geht zusammenfassend folgendes hervor (*Originaltext in Kursivschrift*):

Im Zusammenhang mit dem o.g. Bebauungsplanverfahren sollte ermittelt werden, wie sich der durch das neue Bebauungsplangebiet induzierte Mehrverkehr auf das Straßennetz in der Umgebung lärmtechnisch auswirken wird. Zu der Frage, wieviel Zusatzverkehr durch das Gebiet Holzweg generiert werden wird und wie sich dieser Verkehr auf das umliegende Straßennetz verteilen wird, liegt keine belastbare Prognose vor. Eine worst-case-Abschätzung geht davon aus, dass ca. 800 Kfz-Fahrten pro Durchschnittstag zusätzlich zu erwarten sind.

Um eine Einschätzung vornehmen zu können, wie sich der voraussichtliche Verkehrszuwachs im worst case auf das Straßennetz im Ortsteil Pflaumheim auswirken könnte, wurde eine vereinfachte schalltechnische Berechnung durchgeführt, die prüft, was es bewirken würde, wenn die 800 zusätzlichen Fahrten auf jeder der zu betrachtenden Hauptstraßen in Pflaumheim zusätzlich zur ohnehin zu erwartenden Verkehrsstärke auftreten würden.

Die Berechnungen erfolgten nach den Richtlinien zur Ermittlung von Schallimmissionen an Straßen (RLS-90), die bei Neubau oder wesentlicher Änderung von Straßen generell anzuwenden ist und auch im Zuge von Bebauungsplanverfahren herangezogen wird. Für den sogenannten Nullfall liegt eine Verkehrsprognose vor, mit Schwerverkehrsanteilen in %. Die Tag/Nacht-Verteilung wurde in Anlehnung an Tabelle 3 der RLS-90 für die Kategorie Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen vorgenommen. Es wurde ein vereinfachtes Berechnungsmodell für Pegelberechnungen nach den RLS-90 aufgestellt, wobei die geometrischen Daten vom Landesamt für

Vermessung stammen. In dem Datenmodell wurden Beurteilungspegel nach RLS-90 für vier Straßenquerschnitte im Zentrum des Ortsteils Pflaumheim berechnet. Die Auswirkung der Zunahme der Verkehrsmenge um 800 Fahrzeuge lässt sich bereits anhand der Emissionspegel $L_{m,e}$ ermitteln.

Straßenquerschnitt	DTV		Lkw-Anteil p (%)		$L_{m,e}$ dB(A)		$L_{m,e}$ dB(A)		Pegelzunahme in dB(A)
	Nullfall	Worst-Case-Erhöhung um 800 Kfz/Tag	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
					Nullfall		Worst-Case-Erhöhung um 800 Kfz/Tag		
Rathausstraße	11.800	12.600	3 %	2 %	61,4	52,0	61,7	52,3	0,3
Breitfeldstraße	1.900	2.700	2 %	1 %	52,9	43,4	54,4	44,9	1,5
Rathausstr. / Mömlinger Str.	11.100	11.900	3 %	2 %	61,1	51,8	61,4	52,1	0,3
Wenigumstädter Straße	5.800	6.600	3%	2 %	58,3	49,0	58,9	49,5	0,6

Tabelle 1: Vergleich der Emissionspegel im Nullfall und im Worst-Case

Aus der Immissionsberechnung ergeben sich am jeweils engsten Straßenquerschnitt folgende Beurteilungspegel:

Straßenquerschnitt	DTV	
	Tag	Nacht
Rathausstraße	75	66
Breitfeldstraße	69	60
Rathausstr. / Mömlinger Str.	73	64
Wenigumstädter Straße	69	59

Tabelle 2 Beurteilungspegel im Worst Case

Zur Beurteilung dieser Berechnungsergebnisse wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich um eine worst case-Betrachtung handelt, da sich selbstverständlich die angesetzten 800 Fahrten nicht sämtlich auf allen umgebenden Straßen in voller Höhe auswirken können, sondern sich mit unterschiedlichem Gewicht auf die verschiedenen Richtungen verteilen werden. Die Pegelzunahmen liegen in einer Spanne von 0,3 bis 1,5 dB(A). Eine Erhöhung um 0,3 dB(A) kann noch als gering eingestuft werden. Hier handelt es sich um den vielbefahrenen Straßenzug Rathausstraße mit Weiterführung in die Mömlinger Straße. Die Zunahme um 800 Fahrzeuge beträgt weniger als 10 % der Fahrten, was aus akustischer Sicht einem Zuwachs um einen Teilpegel entspricht, der um mehr als 10 dB(A) unter dem Wert für den Nullfall liegt. Bei Schallpegeln, die um 10 dB und mehr auseinander liegen, wird der niedrigere Pegel in der Regel als akustisch nicht mehr relevant angesehen. Die Erhöhung um 0,6 bzw. 1,5 dB(A) in den Straßenzügen Breitfeldstraße und Wenigumstädter Straße resultiert aus der Tatsache, dass die Ausgangswerte hier vergleichsweise deutlich niedriger sind und damit die relative Erhöhung deutlich stärker durchschlägt.

Die Höhe der Beurteilungspegel liegt an der Rathausstraße nordöstlich des Rathauses bei Pegeln bis zu 75 dB(A) am Tag / 66 dB(A) nachts. Diese hohen Werte an der engsten Stelle dieses Straßenzuges liegen im potentiell gesundheitsgefährdenden Bereich und sind auf die geringen Abstände der Häuser von der Straßenachse zurückzuführen. Ebenfalls im potentiell gesundheitsgefährdenden Bereich liegen die Pegel südöstlich des Pflaumheimer Rathauses mit Werten bis zu 73 dB(A) tags / 63 dB(A) nachts. Auch hier ist die geringe Straßenbreite hauptsächlich für die hohen Pegel verantwortlich. Andererseits sind die Pegelwerte so hoch, dass selbst die hoch gegriffene Erhöhung um 800 Fahrzeuge nur zu einer geringen weiteren Erhöhung führen. Der Missstand, der durch die hohen Pegelwerte zum Ausdruck kommt, wird durch das Hinzukommen des Neubaugebiets nur geringfügig weiter verschärft.

In den beiden anderen betrachteten Straßenzügen Breitfeldstraße und Wenigumstädter Straße bleiben die Beurteilungspegel unter den potentiell gesundheitsgefährdenden Werten von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts. Hier werden immerhin Werte von bis zu 68 dB(A) tags bzw. 59 dB(A) nachts an den Gebäuden Breitfeldstraße 2 bzw. Wenigumstädter Straße 2 prognostiziert. Für diese Straßenzüge ist allerdings andererseits die Auswirkung der angesetzten hohen Verkehrszunahme um 800 Fahrzeuge besonders drastisch.

Fazit:

In einer vereinfachten „worst case-Untersuchung“ konnte festgestellt werden, dass die Beurteilungspegel im Ortskern von Pflaumheim teilweise auf sehr hohem Niveau liegen, welches als potentiell gesundheitsgefährdend gilt. Dabei ist die Pegelzunahme durch 800 Fahrzeuge pro Tag auf den Straßenzug Rathausstraße / Mömlinger Straße gerade noch als geringfügig einzustufen, während eine Verkehrszunahme in gleicher Höhe auf den Straßenzügen Breitfeldstraße und Wenigumstädter Straße zwar nicht mehr als geringfügig anzusehen wäre, jedoch Beurteilungspegel verursachen würde, die noch unterhalb der Schwelle der potentiellen Gesundheitsgefährdung liegen. Da auf allen Straßenzügen die gleiche Verkehrszunahme um 800 Kfz am Tag in Ansatz gebracht wurde, können die Auswirkungen insgesamt nicht so hoch ausfallen wie hier errechnet. Eine genauere und differenziertere schalltechnische Aussage würde jedoch eine differenzierte Verkehrsprognose voraussetzen.

5.3.2 Verkehrslärm auf das Gebiet bezogen

5.3.2.1 Ausgangslage

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.

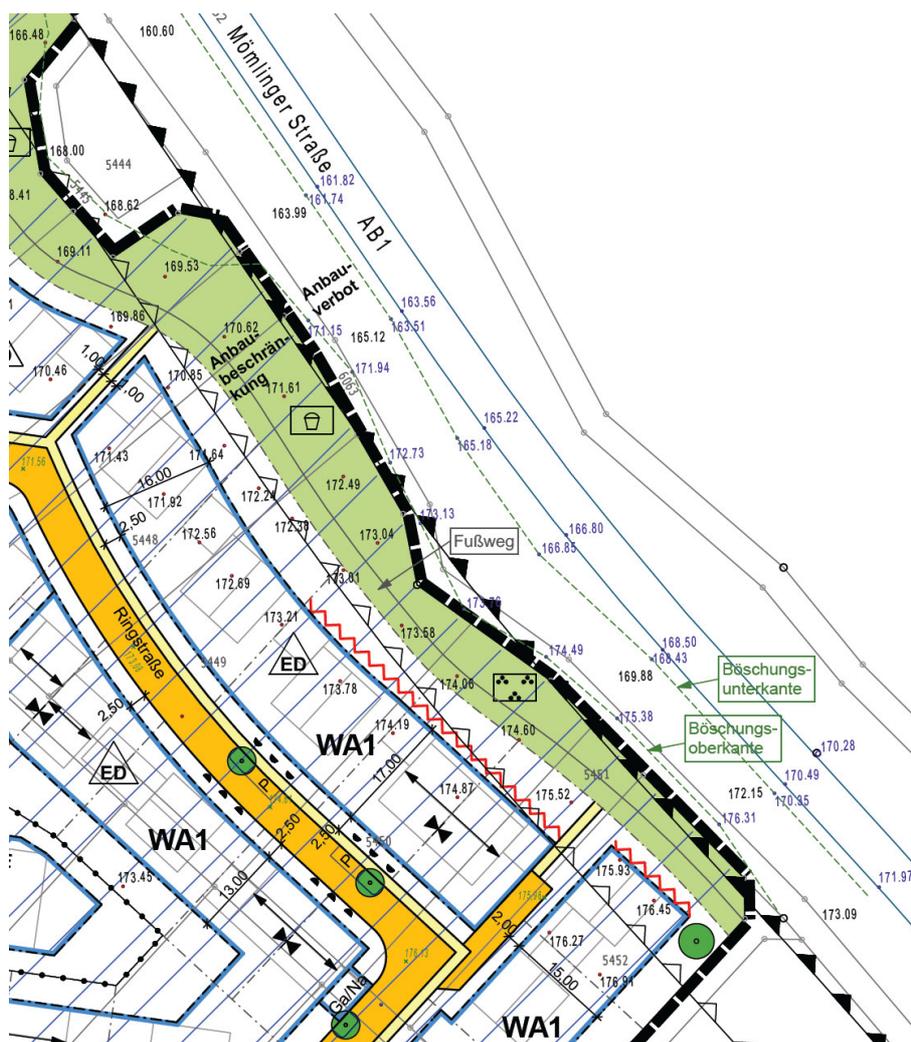
Zwischen der Fahrbahnoberkante und dem geplanten Baugebiet erstreckt sich auf gesamter Länge eine Böschung, deren Höhe schallabschirmend wirkt.

Um deren Wirksamkeit zu prüfen, wurden an verschiedenen Punkten Regelquerschnitte gebildet. Hieraus wurde die abschirmende Wirkung ermittelt.

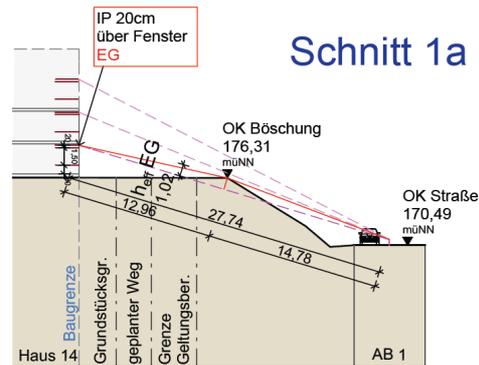
5.3.2.2 Nachweis, inwieweit die bestehende Böschungskante ausreichenden Schutz für die geplanten Wohngebäude bietet

Die Ermittlung erfolgt auf Basis der DIN 18005, Teil 1 Bild 10, 11 und 12.

Übersichtsplan



Schnitt 1a (Haus 14)



Werte nach Bild 10

$a = 12,96 \text{ m}$
 $b = 14,78 \text{ m}$
 $\text{Heff} = 1,02 \text{ m}$

Danach ergibt sich nach Bild 11 ein Schirmwert z von 1,1 m

Nach Ermittlung von $K \approx \text{heff} (a + b) \approx 28,29 \text{ m}^2$ ergibt sich nach Bild 12 eine Schallreduzierung $\Delta L_z = 19,0 \text{ dB(A)}$

Der Abstand zur Fahrbahnmittle beträgt 27,74 m. Hierdurch reduziert sich der Beurteilungspegel um 0,8 dB(A).

Danach ergeben sich tags/nachts zur schallzugewandten Fassadenseite folgende Immissionspegel:

Erdgeschoss:	40,7/32,9 dB(A)
1. Obergeschoss:	59,7/51,9 dB(A)
Dachgeschoss:	59,7/51,9 dB(A)

Schnitt 1b (Haus 13)



Werte nach Bild 10

$a = 20,03 \text{ m}$
 $b = 15,47 \text{ m}$
 $\text{Heff} = 1,21 \text{ m}$

Danach ergibt sich nach Bild 11 ein Schirmwert z von 1,2 m

Nach Ermittlung von $K \approx \text{heff} (a + b) \approx 42,96 \text{ m}^2$ ergibt sich nach Bild 12 eine Schallreduzierung $\Delta L_z = 19,5 \text{ dB(A)}$

Der Abstand zur Fahrbahnmittle beträgt 35,50 m. Hierdurch reduziert sich der Beurteilungspegel um 1,9 dB(A).

Danach ergeben sich tags/nachts zur schallzugewandten Fassadenseite folgende Immissionspegel:

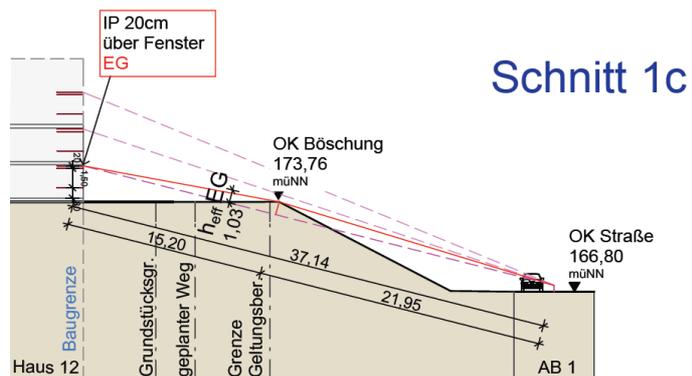
1. Obergeschoss:	39,1/31,3 dB(A)
Dachgeschoss:	58,6/50,8 dB(A)

Die abschirmende Wirkung der Böschung für das Erdgeschoss ist wesentlich größer. Da die schalltechnischen Orientierungswerte schon für das 1. Obergeschoss eingehalten werden, wird das Erdgeschoss nicht näher betrachtet.

Schnitt 1c (Haus 12)

Werte nach Bild 10

a = 15,20 m
b = 21,95 m
heff = 1,03 m



Danach ergibt sich nach Bild 11 ein Schirmwert z von 1,1 m

Nach Ermittlung von $K \approx \text{heff} (a + b) \approx 38,26 \text{ m}^2$ ergibt sich nach Bild 12 eine Schallreduzierung $\Delta L_z = 19,0 \text{ dB(A)}$

Der Abstand zur Fahrbahnmittle beträgt 37,14 m. Hierdurch reduziert sich der Beurteilungspegel um 2,1 dB(A).

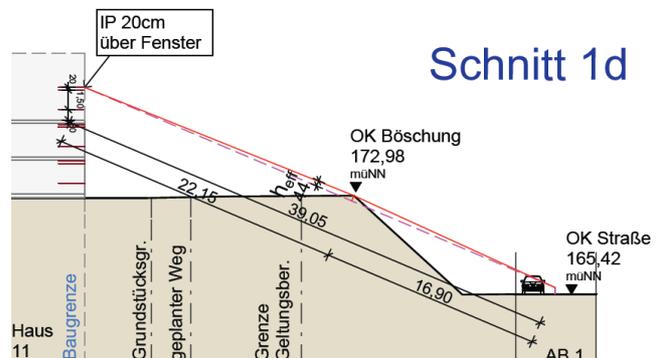
Danach ergeben sich tags/nachts zur schallzugewandten Fassadenseite folgende Immissionspegel:

Erdgeschoss:	39,4/31,6 dB(A)
1. Obergeschoss:	58,2/50,7 dB(A)
Dachgeschoss:	58,2/50,7 dB(A)

Schnitt 1d (Haus 11)

Werte nach Bild 10

a = 22,15 m
b = 16,90 m
heff = 0,44 m



Danach ergibt sich nach Bild 11 ein Schirmwert z von 0,055 m

Nach Ermittlung von $K \approx \text{heff} (a + b) \approx 17,18 \text{ m}^2$ ergibt sich nach Bild 12 eine Schallreduzierung $\Delta L_z = 7,0 \text{ dB(A)}$

Der Abstand zur Fahrbahnmittle beträgt 39,05 m. Hierdurch reduziert sich der Beurteilungspegel um 2,5 dB(A).

Danach ergeben sich tags/nachts zur schallzugewandten Fassadenseite folgende Immissionspegel:

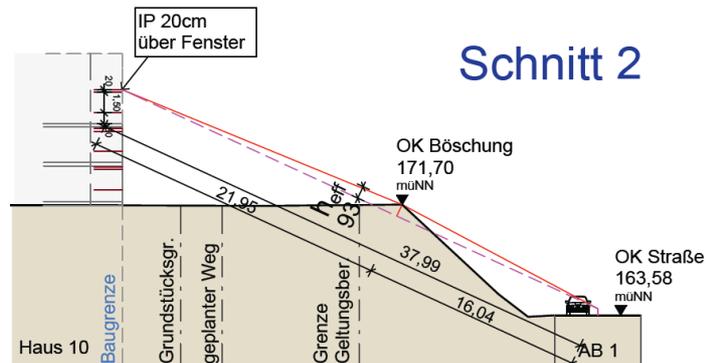
Dachgeschoss:	51,0/43,1 dB(A)
---------------	-----------------

Die abschirmende Wirkung der Böschung für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss ist wesentlich größer. Da die schalltechnischen Orientierungswerte schon für das Dachgeschoss eingehalten werden, werden die unteren Geschosse nicht näher betrachtet.

Schnitt 2 (Haus 10)

Werte nach Bild 10

$a = 21,95 \text{ m}$
 $b = 16,04 \text{ m}$
 $h_{\text{eff}} = 0,93 \text{ m}$



Danach ergibt sich nach Bild 11 ein Schirmwert z von 0,22 m

Nach Ermittlung von $K \approx h_{\text{eff}} (a + b) \approx 35,33 \text{ m}^2$ ergibt sich nach Bild 12 eine Schallreduzierung $\Delta L_z = 12,5 \text{ dB(A)}$

Der Abstand zur Fahrbahnmittle beträgt 37,99 m. Hierdurch reduziert sich der Beurteilungspegel um 2,2 dB(A).

Danach ergeben sich tags/nachts zur schallzugewandten Fassadenseite folgende Immissionspegel:

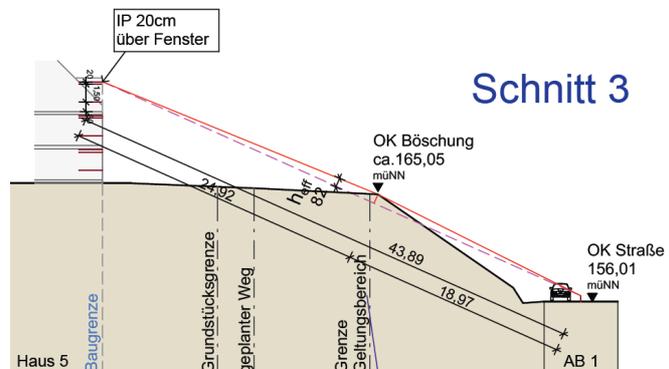
Dachgeschoss: 45,8/38,0 dB(A)

Die abschirmende Wirkung der Böschung für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss ist wesentlich größer. Da die schalltechnischen Orientierungswerte schon für das Dachgeschoss eingehalten werden, werden die unteren Geschosse nicht näher betrachtet.

Schnitt 3 (Haus 9)

Werte nach Bild 10

$a = 24,92 \text{ m}$
 $b = 18,97 \text{ m}$
 $h_{\text{eff}} = 0,82 \text{ m}$



Danach ergibt sich nach Bild 11 ein Schirmwert z von 0,18 m

Nach Ermittlung von $K \approx h_{\text{eff}} (a + b) \approx 36,00 \text{ m}^2$ ergibt sich nach Bild 12 eine Schallreduzierung $\Delta L_z = 11,5 \text{ dB(A)}$

Der Abstand zur Fahrbahnmittle beträgt 43,89 m. Hierdurch reduziert sich der Beurteilungspegel um 3,2 dB(A).

Danach ergeben sich tags/nachts zur schallzugewandten Fassadenseite folgende Immissionspegel:

Dachgeschoss: 45,8/38,0 dB(A)

Die abschirmende Wirkung der Böschung für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss ist wesentlich größer. Da die schalltechnischen Orientierungswerte schon für das Dachgeschoss eingehalten werden, werden die unteren Geschosse nicht näher betrachtet.

schon für das Dachgeschoss eingehalten werden, werden die unteren Geschosse nicht näher betrachtet.

5.3.2.3 Auswertung

Aus der schalltechnischen Betrachtung geht folgendes hervor:

Schnitt 1a (Haus 14)

Die abschirmende Wirkung der bestehenden Böschungskante reduziert die Schallpegel für das Haus 14 so weit, dass im Erdgeschoss die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden können.

Im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss werden zur schallzugewandten Fasadenseite die schalltechnischen Orientierungswerte um 4,7 bzw. 6,9 dB(A) überschritten.

Schnitt 1b (Haus 13a und b)

Die abschirmende Wirkung der bestehenden Böschungskante reduziert die Schallpegel für die Häuser 13a und b so weit, dass im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden können.

Im Dachgeschoss werden zur schallzugewandten Fasadenseite die schalltechnischen Orientierungswerte um 3,6 bzw. 5,8 dB(A) überschritten.

Schnitt 1c (Haus 12)

Die abschirmende Wirkung der bestehenden Böschungskante reduziert die Schallpegel für das Haus 12 so weit, dass im Erdgeschoss die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden können.

Im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss werden zur schallzugewandten Fasadenseite die schalltechnischen Orientierungswerte um 3,2 bzw. 5,7 dB(A) überschritten.

Schnitt 1d, 2 und 3 (Haus 4 bis 11)

Die abschirmende Wirkung der bestehenden Böschungskante reduziert die Schallpegel so weit, dass in allen Geschossebenen die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden können.

5.3.2.4 Beurteilung weiterer Schutzmaßnahmen

Die Berechnungen haben ergeben, dass mit Ausnahme der Häuser 12, 13a und b sowie 14 in allen Geschossen der anderen Wohngebäude die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden können.

Bei den Häusern 12, 13a und b sowie 14 können im Erdgeschoss die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden, beim Wohnhaus 13a und b auch im 1. Obergeschoss. Auch die Gärten sind vollständig geschützt.

Um auch die Dachgeschosse vollständig schützen zu können, müsste ab Haus 12 bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs eine bis zu 3,0 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden. Diese könnte aber nicht über den Geltungsbereich hinaus verlängert werden, da dort keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen.

Deshalb wird auf den Bau aktiver Lärmschutzmaßnahmen verzichtet.

Stattdessen wird die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse durch eine intelligente Grundrissgestaltung bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen hergestellt.

Wenn schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) öffentbare Fenster zur seitlichen Fassadenseite aufweisen, kann der Beurteilungspegel um 5,0 dB(A) reduziert werden.

In diesem Fall werden bei den Häusern 12, 13a und b sowie 14 tagsüber die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten. Die Nachtwerte liegen aber immer noch 0,7 – 1,9 dB(A) über den Orientierungswerten.

Da der Nachtwert jedoch das Maß von 50,0 dB(A) nicht überschreitet, kann auf den Einbau von kontrollierten Belüftungsanlagen verzichtet werden.

5.3.2.5 Allgemeine Hinweise

Die nachfolgend aufgeführten Grundlagen zur Bemessungen passiver Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden zu beachten. Die Kosten für die passiven Schallschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen. Sie werden nicht vom Straßenbaulastträger erstattet.

Lärmpegelbereiche

Die Wohnhäuser 12, 13a und b sowie 14 liegen nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich II.

Die Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 gilt für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich III -> Fenster-Schallschutzklasse 2).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 mindestens die Schallschutzklasse 2.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Ab einem Außenlärmpegel von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Die Beurteilungspegel der Wohnhäuser 12, 13a und b sowie 14 liegen zur lärmzugewandten Fassadenseite nachts über 50 dB(A), so dass bei der Errichtung dieser Gebäude in straßenseitigen Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen wäre.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist oder diese Räume ein weiteres Fenster zur seitlichen Fassadenseite aufweisen.

- 5.3.2.6 Empfehlungen für Festsetzungen zum passiven Schallschutz für das 1. Obergeschoss der Häuser 12, 13a und b sowie 14 sowie das Dachgeschoss der Häuser 12 und 14:

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich auf der straßenseitigen Ostfassade besitzen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist oder diese Räume ein weiteres Fenster, das geöffnet werden kann, zur seitlichen Fassadenseite aufweisen.

Der Nachweis an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist bei Neubaumaßnahmen gemäß der Tabellen 8 – 10 der DIN 4109 zu führen.

- 5.3.2.7 Abschließende Bemerkung
Zur verkehrlichen Entlastung der Ortsdurchfahrt von Pflaumheim plant der Landkreis Aschaffenburg als Vorhabenträger eine Ortsumgehungsstraße. Der Planfeststellungsbeschluss liegt zwischenzeitlich vor. Mit den ersten Baumaßnahmen wurde begonnen.

Wenn die Umgehungsstraße vollständig realisiert ist, wird die Mömlinger Straße eine spürbar geringere Verkehrsbelastung aufweisen, wodurch auch die Häuser 12, 13 und 14 nicht mehr durch Verkehrslärm beeinträchtigt werden dürften.

5.3.3 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 immissionschutzrechtlichen Beeinträchtigungen vom Betrieb auf das Wohngebiet einwirken.

5.4 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.

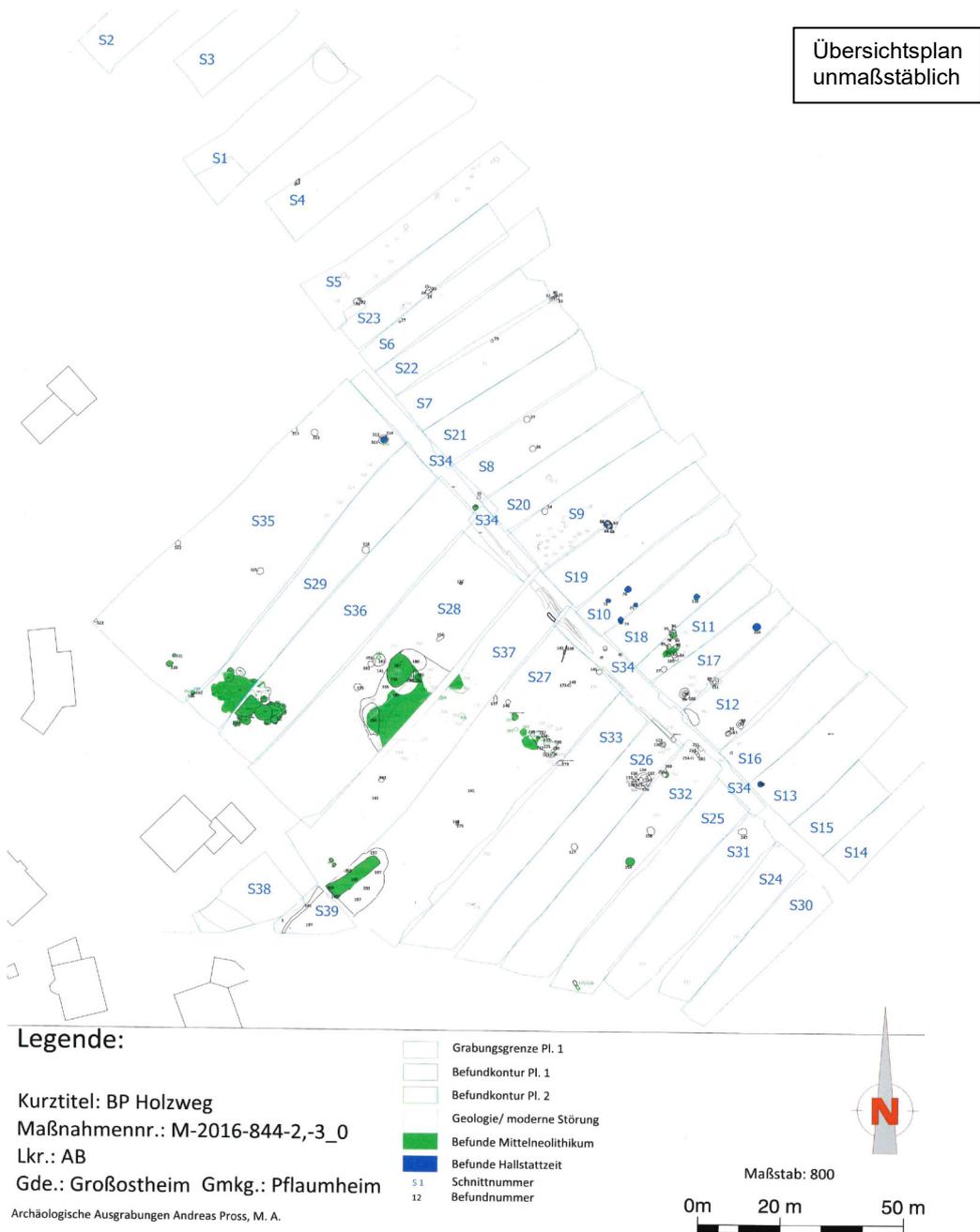
Befundart, Befundverteilung:

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. Ins-

gesamt 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 zwi-

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

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 mittelneoli-

thisch 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 Grubenwänden 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.

5.5 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 Metaldächern 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 Ausnahme-genehmigung unter Nachweis der entsprechenden Reinigungsleistung gemäß Merkblatt DWA-M 153 möglich. Eine prinzipiell versickerungsoffene Bauweise ist ohne Ausnahme-genehmigung 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.

5.6 Kampfmittel

Nachdem das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege angeordnet hat, dass das gesamte Baugebiet auf das Vorhandensein von Bodendenkmäler zu untersuchen und aus diesem Grund der gesamte Oberboden (auch im Bereich der Bewuchsflächen) abzuräumen ist, kann das Vorhandensein von Blindgängern ausgeschlossen werden.

5.7 Baugrundgutachten

5.7.1 **Baugrund- und umwelttechnische Erkundung**

Die Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH GGC hat mit Datum vom 22.07.2010 eine Baugrund- und umwelttechnische Erkundung für die Erschließung des Neubaugebiets „Holzweg“ erarbeitet. Aus dem Gutachten geht zusammenfassend folgendes hervor:

5.7.1.1 Die durchgeführten Untersuchungen erfolgten zwischen dem 05.07.2010 und dem 20.07.2010. Es können die folgenden Schichthorizonte unterschieden werden:

- Löss / Lösslehm, (zwischen 5,6 und 5,9 m u. GOK),
- Schwemmlehm (zwischen 0,9 und 1,7 m u. GOK) und
- Hangsedimente (ca. 7,0 rn u. GOK)

Es wird im Erkundungsgebiet der Grundwasserspiegel innerhalb des Festgesteins bei ca. 120 müNN und eine nordwestlich auf die Talniederung des „Alten Grabens“ gerichtete Fließrichtung erwartet. Zum Zeitpunkt der Erkundung wurde in keiner der Bohrungen Grund- oder Schichtenwasser angetroffen.

Im Zuge starker Niederschlagsereignisse kann es jedoch in sandigen Einschaltungen innerhalb des Löss / Lösslehm sowie den Hangsandten temporär zum Andrang von Schichtenwässern kommen. Zudem stellen bestehende rollige Leitungsrabenverfüllungen im Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Regel eine bevorzugte Wasserwegigkeit dar.

Der Löss / Lösslehm und die Hangsedimente sind als nur schwach wasserdurchlässig zu bezeichnen. Nach BEYER ergibt sich ein k_f -Wert von ca. $5,0 \cdot 10^{-8}$ bis ca. $2,5 \cdot 10^{-6}$ m/s.

5.7.1.2 Bodenkennwerte und Bemessungswasserstand

Bei setzungsempfindlichen Bauwerken und/oder Leitungen in unmittelbarer Nähe zur Baugrube muss der erhöhte aktive Erddruck angesetzt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand muss mit keinem für die geplante Baumaßnahme relevanten Wasserspiegel gerechnet werden.

5.7.1.3 Bauausführung

Für alle Erdarbeiten gelten die einschlägigen Vorschriften und Regelwerke. Sämtliche Arbeiten sind nach den Regeln der Technik auszuführen. Sollten Bau-

grund- und Gründungsverhältnisse festgestellt werden, die von den durch die Erkundung festgestellten abweichen, so ist ein Baugrundsachverständiger hinzuzuziehen.

5.7.1.4 Erdarbeiten und Böschungen

Im Zuge der Erschließung dürften Geländemodellierungen erforderlich werden. Unter Beachtung der bodenphysikalischen Randbedingungen kann der anstehende Löss / Lösslehm zur Aufkofferung des Geländes verwendet werden. Für den Wiedereinbau vorgesehene Erdstoffe sind witterungsgeschützt zu lagern. Es wird davon ausgegangen, dass eine Aufbereitung mittels eines geeigneten Bodenbinders erforderlich wird. Die Schwemmler sind aufgrund organischer Beimengungen nicht zur Aufbereitung und zum Rückbau geeignet. Offensichtlich ungeeignetes Material ist zu separieren. Alternativ bzw. zusätzlich kann Fremdmaterial eingebaut werden.

Im Bereich von dauerhaften, ungesicherten Einschnitten sollte eine Böschungneigung von max. 1: 1,75 ($\beta = 30^\circ$) ausgeführt werden. Die bestehende Böschung zur Mömlinger Straße weist eine Höhe zwischen ca. 6,2 m und 9,1 m und einen Böschungswinkel von ca. 8° bis 42° auf. Entsprechend kann für die bestehende Böschung nicht überall eine ausreichende Standsicherheit nachgewiesen werden. Im Rahmen der Erschließung wird daher zu einer Böschungsabflachung bzw. einer Böschungssicherung (z.B. bewehrte Erde, Drahtschotterkörbe) geraten.

5.7.1.5 Versickerung unschädlicher Niederschlagswässer

Voraussetzung für das Versickern von Niederschlagswässern ist eine ausreichende Durchlässigkeit und Mächtigkeit des vorhandenen Sickerraumes. Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich liegt in einem k_f -Wertebereich von $1,0 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1,0 \cdot 10^{-6}$ m/s. Bei größeren k_f -Werten wird keine ausreichende Reinigung der Wässer gewährleistet, bei kleineren k_f -Werten keine ausreichende Entwässerung. Die Mächtigkeit des Sickerraumes sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 m betragen. Diese Forderung soll verhindern, dass der GW-Stand die Sohle einer Versickerungsanlage erreicht, da sich in diesem Moment deren Leistung abrupt ändert.

In dem Löss/Lösslehm und den Hangsedimenten ist nach derzeitigem Kenntnisstand dauerhaft und flächig keine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes vorhanden. Zudem muss im Zuge starker Niederschlagsereignisse mit dem Auftreten von Schichtenwässern in sandigen Zwischenlagen des Löss / Lösslehms und innerhalb der Hangsande gerechnet werden.

Aufgrund des natürlichen Gefälles kann bei einer gezielten Einleitung von Wässern ein vermehrter Zufluss zu talseitig liegenden Arbeitsräumen und Kellergeschossen nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin setzt ein erhöhter Wasserandrang die Standsicherheit der zur Mömlinger Straße hin bestehenden Böschung zusätzlich herab.

Von einer planmäßigen Versickerung von Niederschlagswässern im Neubaugebiet „Holzweg“ wird daher abgeraten.

Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5.7.2 Geotechnisches Gutachten

Vom Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm wurde mit Datum vom 27.01.2021 ein weiteres Geotechnisches Gutachten zur Erschließung des Neubaugebietes erarbeitet. In diesem Gutachten waren insbesondere Aussagen zum Baugrund zu treffen. Es war auf die Verlegung eines Abwasserkanal-

les und einer Trinkwasserleitung einzugehen und es waren Empfehlungen für den Ausbau der Straße zu geben. Bei Bedarf waren Maßnahmen zur Bodenverbesserung zu empfehlen. Die orientierende, abfallrechtliche Untersuchung des anfallenden Bodenaushubes wird ebenfalls in diesem Gutachten dargestellt. Aus dem Gutachten geht zusammengefasst folgendes hervor:

5.7.2.1 Grund- und Schichtwasserverhältnisse

Die erbohrten Sedimente und Auffüllungen zeigten nur eine geringe Bodenfeuchte. Vernässungszonen wurden nicht festgestellt. In der Schicht 2 (Auffüllung) kann sich Sickerwasser einstellen. Es ist aber von einer gering ergebnigen Wasserführung auszugehen. Auch innerhalb der Schicht 4 (Sandstein) und in sandigen Bereichen des Lößlehmes ist eine Schichtwasserführung möglich.

Das Grundwasser liegt mindestens 30 m unterhalb der Geländeoberfläche und hat damit keinen Einfluss auf das Bauvorhaben.

5.7.2.3 Orientierende abfallrechtliche Bodenuntersuchung nach LAGA

Zur chemisch-analytischen Untersuchung des Bodenaushubs wurden sechs Mischproben aus den Schichten „Auffüllung/Tragschicht“ und „Lößlehm“ entnommen.

Zur Bewertung der Bodenanalytik, in Bezug auf eine abfallrechtliche Einstufung, dient als Bewertungsgrundlage die sogenannte LAGA-Richtlinie und der Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen gültig.

In der LAGA-Liste und im Leitfaden sind Richtwerte definiert, die als Obergrenzen der jeweiligen Einbauklassen für die Verwertung zu verstehen sind:

- Z 0-Wert: uneingeschränkter Einbau
- Z 1.1-Wert: eingeschränkter offener Einbau, ohne Erosionsschutz
- Z 1.2-Wert: eingeschränkter offener Einbau, mit Erosionsschutz
- Z 2-Wert: eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen
- > Z 2-Wert: Alternative Verwertungswege (z.B. Behandlung in Bodenreinigungsanlage), ansonsten Einbau / Ablagerung in Deponien, Bewertung nach Deponieverordnung

Für die Tragschicht 1 erfolgt eine vorläufige Einstufung in die Einbauklasse Z 1.1 und Z 1.2. Maßgeblich für die Einstufung waren die erhöhten Messwerte für Chlorid (Eluat), Nickel, PAK und pH-Wert. Die Verwendung im Neubaugebiet ist nicht möglich, da hier nur Materialien der LAGA-Klasse Z 0 zugelassen sind.

Die untersuchte Probe des Lößlehmes B 3 zeigt gemäß dem Leitfaden keine Messwerterhöhungen, so dass die Proben als unbelastet einzustufen sind. Nach dem Leitfaden ergibt sich für die Schicht 3 eine Einstufung als Z 0 (Bodenart Lehm/Schluff). Diese Einstufung gilt für die Probe B 3 auch gemäß der LAGA-Richtlinie. Anhand der Analyseergebnisse ist eine uneingeschränkte, freie Verwertung des Bodenaushubes aus dem Lößlehm gemäß den o.g. Richtlinien in den umliegenden Rekultivierungsgebieten möglich.

Für die Probe B 2 ergibt sich nach der LAGA-Richtlinie eine andere Einstufung, da in dieser Probe erhöhte Chloridgehalte im Eluat vorliegen. Dies ist meist auf den Einfluss von Streusalz zurückzuführen. Es erfolgt eine Einstufung in die Einbauklasse Z 2 nach LAGA.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwertung von Auffüllungen und Tragschichten, auch wenn sie der Einbauklasse Z 0 entsprechen, in den Rekultivie-

rungsgebieten nicht möglich ist, weil der Boden Fremdbestandteile (z.B. Bauschutt, etc.) aufweist. Das Auftreten von Fremdbestandteilen führt zu einer Einstufung der Auffüllungen in die Einbauklasse Z 1.1 oder Z 1.2, auch wenn keine Schadstoffnachweise oberhalb der Zuordnungswerte Z 0 nach LAGA vorliegen.

Soweit möglich wurde der Bodenaushub mit den untersuchten Proben repräsentativ erfasst. Aufgrund des großen Abstandes der Bohrpunkte und bedingt durch Inhomogenität im Bodenaufbau, können auch andere Bodenarten oder Auffüllungen als die erbohrten, auftreten. Diese sind dann im Rahmen der Baumaßnahme ggf. gesondert zu beproben und gemäß LAGA zu analysieren.

Die vollständige geotechnische Erkundung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5.8 Standsicherheit der Böschung zur Mömlinger Straße

Der orientierenden abfallrechtlichen Bodenuntersuchung von GGC kann folgendes entnommen werden (Näheres siehe Kapitel 5.7.1):

Die bestehende Böschung zur Mömlinger Straße hin weist eine Höhe zwischen ca. 6,20 m und 9,10 m und einen Böschungswinkel von ca. 8° bis 42° auf. Nach einer Abschätzung nach JANBU/SCHULZE sind Böschungen mit einer Höhe von 6 bis 9 m unter einem Böschungswinkel von ca. 24 bis 22° rechnerisch dauerhaft standsicher, bei einem Böschungswinkel von 42° liegt die freie Standhöhe bei ca. 1,2 m.

Entsprechend kann für die bestehende Böschung nicht überall eine ausreichende Standsicherheit nachgewiesen werden. Im Rahmen der Erschließung wird daher zu einer Böschungsabflachung (s.o.) bzw. einer Böschungssicherung (z.B. bewehrte Erde, Drahtschotterkörbe) geraten.

Um keinen zusätzlichen Druck auf die Böschung auszuüben, wurde die Bebauung so weit hinter die Böschungskante zurückgenommen, dass die Ist-Situation durch die Planung nicht negativ beeinflusst wird. So beträgt die Böschungsneigung zwischen dem Böschungsfuß und der geplanten Grundstücksgrenze im Bereich der Häuser 4 bis 14 zwischen 15° und 16°.

5.9 Friedhof

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an den Pflaumheimer Friedhof. Dem Friedhof zuzuordnen ist auch die Fläche südlich der Aussegnungshalle, für die mit Bescheid vom 17.12.1984 vom Landratsamt Aschaffenburg die bestattungsrechtliche Genehmigung erteilt wurde. Zu Bestattungszwecken genutzt wurde das Areal jedoch bisher nicht. Da sich durch die zunehmende Form der Urnenbestattung die Belegungsdichte auf dem derzeitigen Friedhof deutlich reduziert hat und auch nicht zu erwarten ist, dass sich der Flächenbedarf wieder erhöht, wird die Erweiterungsfläche nicht mehr benötigt, bleibt aber als Grünfläche erhalten.

Mit ca. 3.000 m² nimmt sie eine sinnvolle Funktion ein, da sie eine Distanz von mindestens 50 Metern zwischen Aussegnungshalle und Wohngrundstücken herstellt, wodurch Trauernde nicht durch Lärm aus dem Wohngebiet gestört werden. Der Grünbestand verhindert, dass auch optisch keine Beziehung besteht. Um Blickbeziehungen auch nach Osten ausschließen zu können, ist entlang der Grundstücksgrenze ein öffentliche Grünstreifen vorgesehen, der mit Sträuchern bepflanzt werden soll.

6. **Verkehrskonzept**

6.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Rudelzauer Straße sowie die Straße „Am Bergweg“ erreichbar.

Erschlossen werden die Baugrundstücke über die Haupterschließungsstraße „Holzweg“, die die beiden äußeren Verkehrswege verbindet. An diese Haupterschließung ist die Ringstraße „Sonnenhang“ angehängt. Die geplante Querschnittsbreite von 7,0 m (Fahrbahn 5,50 m und Gehweg 1,50 m) wird als ausreichend angesehen.

Für die Feuerwehr stehen im Bedarfsfall bei der gewählten Querschnittsbreite von 7,0 m nahezu überall ausreichend große Aufstellflächen zur Verfügung (12,0 m x 7,0 m).

6.2 Ruhender Verkehr

Die Querschnittsbreite ist auf 7,0 m ausgelegt. Das bedeutet, dass voraussichtlich aufgrund der zahlreichen zu berücksichtigenden Grundstückszufahrten im öffentlichen Straßenraum nur 16 öffentliche Parkplätze realisierbar sind.

Um für Besucher zusätzlichen Parkraum anbieten zu können, wird deshalb auf den meisten Grundstücken eine Fläche für eine Doppelgarage ermöglicht. Sofern die Garagen mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden, steht den Besuchern der Stauraum vor den Garagen als zusätzlicher Parkraum zur Verfügung.

6.3 Geh- und Radwege

Radwege sind nicht vorgesehen, da das Verkehrsaufkommen gering ist. Radfahrer benutzen die Fahrbahn.

Für Fußgänger ist entlang der Fahrbahn durchgängig ein einseitiger Gehweg vorgesehen. Die Kleinkinderspielplätze am östlichen Rand sowie die landwirtschaftlichen Wege zum südlich angrenzenden Landschaftsraum sind an das Wegenetz angebunden.

7. **Ver- und Entsorgung**

7.1 Trink- und Löschwasser

Zur Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser wird das Wohngebiet an das Leitungsnetz an der Rudelzauer Straße angeschlossen. Über das Leitungsnetz kann, in Verbindung mit einer Druckerhöhungsanlage, eine Löschwassermenge von 96 m³/h bereitgestellt werden.

Die Löschwasserentnahme erfolgt über drei Unterflurhydranten im Gebiet sowie zwei weiteren im unmittelbaren Umfeld (Rudelzauer Straße und Am Bergweg).

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser kann sichergestellt werden.

7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

7.2.1 Allgemeines

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“ von der Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH (siehe Ziffer 5.7.1) geht hervor, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser nicht im Gebiet versickert werden kann. Insofern ist dieses Wasser zu sammeln, ggf. zu drosseln und abzuleiten.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im südlichen Abschnitt im Trennsystem und im nördlichen Areal im Mischsystem. Die Grenze beider Ableitungssysteme liegt auf Höhe der Einmündung nördlichen Ringstraße in die Haupterschließungsstraße.

Von einer vollständigen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Regenwassersammler mit Ableitung in den Bettgesgraben wurde abgesehen, weil dies aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen Rudelzauer Straße und Haupterschließungsstraße in Höhe Haus 29 von ca. 13,60 m mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden gewesen wäre.

Da der Schwerpunkt der Bebauung im südlichen Abschnitt liegt (an den Mischwasserkanal im nördlichen Areal werden nur 13 Dächer angeschlossen), kann dennoch ca. 75% des anfallenden Niederschlagswassers in den Bettgesgraben abgeleitet werden. Da darüber hinaus der Bebauungsplan fordert, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen versickerungsfähig auszubauen sind, belastet nur noch eine geringe Regenwassermenge das gemeindliche Kanalnetz.

7.2.2 Nördlicher Abschnitt

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers von den 13 Grundstücken (ab Haus 7 / 30) erfolgt über einen Sammler in der Haupterschließungsstraße/Rudelzauer Straße (DN 250/400) in den Hauptsammler (DN 500/800) in der Mömlinger Straße.

7.2.3 Südlicher Abschnitt

Niederschlagswasser

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt das Einleiten von Stoffen (gesammeltes Niederschlagswasser) in Gewässer eine Benutzung eines Gewässers dar. Nach § 8 Abs. 1 WHG bedarf die Benutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 Abs. 1 WHG.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über Sammler (DN 315) in einen Stauraumkanal und ein Drosselbauwerk in Höhe Haus 21 und von dort Richtung Süden in den Bettgesgraben in den Vorfluter Pflaumbach. Die Einleiterlaubnis wurde durch das Ingenieurbüro Jung GmbH, Kleinostheim, im Oktober 2021 beantragt.

Mit Bescheid vom 02.12.2021 hat der Wasser- und Bodenschutz die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Die Erlaubnis des Bescheids ist bis zum 31.12.2041 befristet.

Der wasserrechtliche Bescheid wurde wie folgt begründet:

Die Zulässigkeit der Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser kann mit Hilfe des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser“ und des Arbeitsblattes DWA-A 102-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 2: Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ beurteilt werden. Die Dimensionierung von Rückhalteeinrichtungen erfolgt anhand des Arbeitsblattes DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“.

Emissionsbezogene Bewertung

Für die Belastung des Niederschlagswassers aus den Baugebietsflächen wurde vom Planer die Belastungskategorie I „gering belastet“ nach DWA-A 102-2 angesetzt. Niederschlagswasser von Flächen der Belastungskategorie I muss vor der Einleitung in ein Gewässer nicht vorbehandelt werden, da der zulässige flächenspezifische Stoffabtrag nach DWA-A 102-2 für eine Einleitung auf 280 kg/(ha*a) definiert wurde. Um den Eintrag von Feinsedimenten in das Gewässer zu verhindern, wird nach der Rückhalteeinrichtung ein Reinigungsschacht eingebaut.

Quantitativer Nachweis

Der zulässige Drosselabfluss QDr für den Bettgesgraben wurde vom Planer anhand des Merkblattes DWA-M 153 auf ca. 45,4 l/s berechnet (qR: 15 l/(s*ha) kleiner Flachlandbach). Der zulässige Maximalabfluss QDr,max wurde vom Planer auf ca. 30 l/s (MQ: 5 l/s, ew: 6) berechnet.

Beantragt wird die Einleitung von ca. 389 l/s (Neubaugebiet „Am Holzweg“: 30 l/s, Baugebiet „Bergweg II“: 359 l/s) in den Bettgesgraben. Mit dieser Einleitungsmenge wird sowohl der zulässige Drosselabfluss als auch der zulässige Maximalabfluss des Gewässers überschritten.

Bei nachgewiesenermaßen sehr leistungsfähigen Gewässern mit stabiler Sohle sind Einleitungsabflüsse auch über dem 7-fachen MQ zulässig. Der einjährige Hochwasserabfluss (HQ1 Bettgesgraben: 600 l/s gemäß Gutachten Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft vom 08.07.1983) sollte in der Regel jedoch nicht überschritten werden. Gemäß Ergebnis des Planers ist der Bettgesgraben ausreichend leistungsfähig, um eine Niederschlagswassermenge von 389 l/s aufnehmen und schadlos ableiten zu können. Auch der Ableitungsgraben ist gemäß Aussagen des Planers leistungsfähig genug, um das Niederschlagswasser dem Bettgesgraben schadlos zuzuleiten. Die hydraulischen Berechnungen wurden vom Wasserwirtschaftsamt nicht geprüft.

Dimensionierung Rückhalteraum

Der Rückhalteraum wurde für das Neubaugebiet „Am Holzweg“ mit einer abflusswirksamen Fläche von ca. 9.284 m² bei einem Drosselabfluss von 30 l/s anhand des Arbeitsblattes DWA-A 117 auf ein Volumen von ca. 160 m³ dimensioniert.

Schmutzwasser

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan enthalten.

Aus der instationären Berechnung Pflaumheim (Ing. Büro Jung vom März 2028) geht Folgendes hervor (Originaltaxt kursiv):

Bedingt durch die Teilerschließung Neubaugebiet "Holzweg" im Trennsystem mit Ableitung des Niederschlagswassers in den Bettgesgraben wird ein ursprünglich empfohlener Kanalaustausch im Anton-Bieber-Weg aus hydraulischer Sicht nicht mehr erforderlich. Lediglich der Bereich Dorfmauerweg ist aus hydraulischer Sicht zwischen Schacht 273 und 299 nach wie vor zum Austausch zu empfehlen, da der rechnerische Wasserspiegel beim Ansatz des 2-jährigen Bemessungsregens bei der Überrechnung mit der dort bestehenden Kanalisation einen Überstau aufweist und eine deutliche Verbesserung durch den Austausch des Kanals DN 300 nach DN 400 erwirkt werden kann (siehe Information im Übersichtslageplan 1-UL-02 sowie aktualisierter Längsschnitt Dorfmauerweg 2-LS-06).

Aufgrund des vorliegenden „hydraulischen Konzeptes“ kann die hydraulische Sanierung des Entwässerungsnetzes von Pflaumheim abschnittsweise vorgenommen werden, wobei die Dringlichkeit von verschiedenen Faktoren (Gewässerschutz, aktuell bereits wiederholt auftretenden Rückstauproblemen, Straßenbaumaßnahmen etc.) abhängig ist. Im Zuge der Durchführung der Berechnungen wurde die Einleitung der Dringlichkeitsstufen aus Sicht der hydraulischen Beurteilung des Entwurfsverfassers in enger Abstimmung mit dem Markt Großostheim vorgenommen.

Diesbezüglich wird folgende Aufteilung für sinnvoll erachtet:

Dringlichkeitsstufe 1

- Neubau SKU 64 „Pflaumbachstraße“ Bauabschnitt 1 a mit Anpassung Zu- und Auslasskanal aufgrund der Anforderungen im Hinblick auf den Gewässerschutz sowie zur

Entlastung des Zulaufsammlers zum DB „Welzbach“ (Maßnahme wurde in 2016/2017 bereits umgesetzt)

Dringlichkeitsstufe 2

- *Austausch des Sammlers in der Straße „Am Kreisgraben“ von Schacht S065 bis 94 als Vermaschungs- / Entlastungskanal des SKU64*
- *Austausch des Sammlers in der Straße „Am Kiesgraben“ von Schacht 1 00 bis 94 aufgrund der hydraulischen Überlastung im Ist-Zustand (Bau geplant in 2018)*

Dringlichkeitsstufe 3

- *Austausch des Sammlers in der „Pflaumbachstraße“ von Schacht S068 bis S065 als SKU64 Bauabschnitt 1 b aufgrund der hydraulischen Überlastung mit Optimierung der Seitenzuläufe*

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über Sammler (DN 250) in die Straße „Am Bergweg“ (DN 300) bzw. die Rudelzauer Straße in den Hauptsammler in der Mömlinger Straße (DN 500/800). Die in der Berechnung aufgeführten Dringlichkeitsstufen 1 und 2 sind zwischenzeitlich umgesetzt. Der Austausch des Sammlers in der Pflaumbachstraße ist als nächste Maßnahme geplant.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

7.3 Sonstige Versorgungsleitungen

7.3.1 Elektroversorgung

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft eine 0,4 kV-Niederspannungsfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Diese überspannt Teilflächen des Plangebietes (in den Plänen nicht dargestellt). Die Freileitung wird im Zuge der Erschließungsarbeiten 2024 abgebaut und erdverkabelt.

Die Bayernwerk Netz GmbH hatte mitgeteilt, dass sie zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität eine Trafostation im Bereich des Lastschwerpunktes benötigt. Der Standort für die Trafostation ist an der Haupteerschließungsstraße in Höhe des Hauses 43 vorgesehen.

7.3.2 Sonstiges

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend breit dimensioniert, um alle sonstigen Versorgungsleitungen unterirdisch anordnen zu können.

8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausbildung eines überschaubaren Wohnquartiers vor. Das gewählte Konzept ermöglicht durch eine Erschließung mit reduzierten Straßenquerschnitten die Schaffung einer größtmöglichen Wohnruhe. Es begünstigt das Fernhalten von Fremdverkehr und ist ausschließlich auf die Anlieger ausgerichtet. Um dennoch eine verträgliche Nutzungsvielfalt zuzulassen, werden nur die Nutzungen zugelassen, die nur einen geringen Fremdverkehr anziehen.

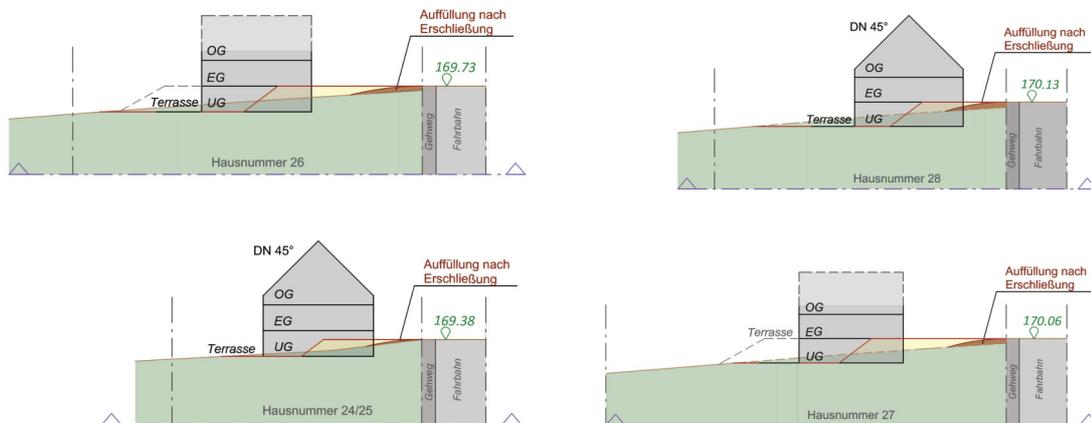
8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Wandhöhe

Mit der Begrenzung der Wandhöhe auf 6,50 m sollen zwei Vollgeschosse zzgl. ausbaufähigem Dachgeschoss ermöglicht werden.

Terrassenhöhe Haus 24 bis 28



Um zu vermeiden, dass im Bereich der Häuser 24 bis 28 die rückwärtigen Terrassen auf unterschiedlichen Niveaus angelegt werden, wird festgesetzt, dass diese auf Höhe des Untergeschosses anzulegen sind.

Dadurch kann vermieden werden, dass insbesondere bei Doppelhäusern überhohe Stützwände an der seitlichen Grundstücksgrenze erforderlich werden, wenn die Nachbarn ihre Terrassen auf unterschiedlichen Höhen (EG / UG) anlegen wollen.

Darüber hinaus begünstigt die Geländeneigung eine Verteilung des Erdaushubs auf dem eigenen Grundstück, indem der Abtrag im Bereich des geplanten Wohnhauses vor dem Gebäude aufgefüllt werden kann.

8.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,40 entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO.

Alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile sind der Hauptanlage zuzuordnen. Insofern sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile wie Terrassen, Balkon und Loggien zu berücksichtigen.

8.2.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl von 0,80 ermöglicht die Realisierung einer zweigeschossigen Bebauung.

8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

8.3.1 Bauweise

Um eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung sicherzustellen, die sich an der Bebauungsstruktur der benachbarten Wohngebiete orientiert, wird die offene Bauweise festgesetzt.

8.3.2 Zwingende Grenzbebauung

Die Realisierung von Doppelhäusern wird durch die Festsetzung von „zwingender Grenzbebauung“ planungsrechtlich gesichert.

Auch Grenzgaragen, die durch das geneigte Gelände die Wandhöhe von 3,0 m überschreiten könnten, werden durch diese Signatur gesichert.

8.3.3 Hausformen

Je nach Lage werden Einzel-, Doppel- oder Kettenhäuser zugelassen.

8.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um zu verhindern, dass der auf den anfallenden motorisierten Individualverkehr sowie den ruhenden Verkehr abgestimmte Straßenraum überlastet wird, wird die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden begrenzt.

Entsprechend der Einschränkung ist auf Grundstücken bis 349 m² jeweils nur eine Wohneinheit möglich, auf den anderen maximal zwei. Auf den Grundstücken mit den Häusern 33 / 34, 43 und 44 werden 3 bzw. 5 Wohneinheiten zugelassen. Danach können im Wohngebiet 98 Wohneinheiten entstehen.

8.5 Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden

Um eine soziale Durchmischung der Wohnbevölkerung ermöglichen zu können, werden im WA 2 nur Wohngebäude zugelassen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

8.6 Verkehrsflächen

Die Querschnittsbreite der Straßen wird auf 7,0 m begrenzt. Diese Querschnittsbreite wird für ausreichend gehalten, da die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf insgesamt 98 beschränkt wurde. Die prognostizierte Verkehrsbelastung liegt danach bei ca. 588 Fahrzeugbewegungen am Tag (3 Fahrzeugbewegungen/Stellplatz).

Damit der ruhende Verkehr nicht in die angrenzenden Wohnquartiere ausweicht, wurden 16 öffentliche Parkplätze in den Straßenraum integriert.

Darüber hinaus wird von den Bauherren gefordert, dass alle Stellplätze auf den Grundstücken unabhängig voneinander anfahrbar sein müssen. Damit steht auch der Stauraum vor Garagen zusätzlich als Besucherstellplatz zur Verfügung.

Des Weiteren wird je Grundstück die Eingangs- und Zufahrtsbreite auf maximal 50% der Grundstücksbreite, jedoch maximal 7,0 m, begrenzt, um sicherstellen zu können, dass öffentliche Parkplätze angeordnet werden können und der Vorgarten nicht vollständig befestigt wird.

8.7 Öffentliche Grünflächen

Um die Standfestigkeit der Böschung nicht zu gefährden und eine größere Abschirmung der Anwesen vor dem Straßenverkehrslärm von der AB 1 ermöglichen zu können, wird zwischen Böschungskante und Wohngebiet eine öffentliche Grünfläche als Park bzw. als Spielplatz angelegt. Die unmittelbare Nachbarschaft trägt wesentlich zur Wohnqualität des Quartiers bei.

8.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um gesunde Wohnverhältnisse auch für die Wohnhäuser 12, 13a und b sowie 14 herstellen zu können, werden passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume gefordert (näheres siehe Kapitel 5.3).

8.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.9.1 Anpflanzen von Bäumen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung herstellen zu können, wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Laubbaum, dass die im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Bäume zu pflanzen und Garagendächer extensiv zu begrünen sind.

Darüber hinaus sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Nadelgehölze werden auf 10 % begrenzt.

8.9.2 Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser

Um einen Teil des anfallenden Niederschlagswasser direkt dem Grundwasser wieder zuführen zu können, wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wege so herzustellen sind, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

8.9.3 Dachmaterialien

Um Verunreinigungen des Grundwassers in der Zone III B des Trinkwasserschutzbereiches verhindern zu können, wird festgesetzt, dass Dachflächen, die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, nicht mit Eindeckungen versehen werden dürfen, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

8.10 Geländeveränderungen

Mit der Höhenbegrenzung von Geländeveränderungen wird sichergestellt, dass Beeinträchtigungen der Nachbarn minimiert werden.

Aus diesem Grund werden Auffüllungen und Abgrabungen außerhalb der Baufelder sowie Stützwände nur bis 1,0 m Höhe zugelassen.

8.11 Dächer

Um ein einheitliches Erscheinungsbild bei Doppelhäusern herstellen zu können, wird eine einheitliche Dachneigung gefordert.

Bei der Reihung eng nebeneinander stehender Kettenhäuser werden aus gestalterischen Gründen nur Satteldächer zugelassen und die Dachneigung zwingend mit 45° festgelegt.

Um ein harmonisches Farbspektrum in der Dachlandschaft sicherstellen zu können, werden für die Hauptdächer nur einfarbige, harte Dacheindeckungen in rot, rotbraun oder anthrazit (in gedecktem Farbton) zugelassen.

8.12 Dachaufbauten bei Dächern oberhalb des 1. Obergeschosses

Damit Dachaufbauten die Dachfläche nicht überbetonen können und dadurch wie ein zusätzliches Geschoss wirken, wird geregelt, dass der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal ein Drittel bzw. die Hälfte, insgesamt jedoch nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite betragen darf.

8.12.1 Gauben

Mit der Begrenzung der Gaubenbreite auf 1/3 der jeweiligen Dachlänge orientieren sich die Festsetzungen an der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 Nr.3 BayBO - untergeordnete Dachgauben).

Aus gestalterischen Gründen sind Gauben erst ab einer Dachneigung von 30° und je Einzelhaus nur eine Dachgaubenform zulässig.

8.12.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebelgiebel

Die gleiche Drittelregelung wie bei den Gauben wird auch auf die Begrenzung der Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln übertragen. Nur bei mittig angeordneten Zwerchhäusern darf die Breite auf die Hälfte der Fassadenbreite vergrößert werden.

8.12.3 Abstände

Bauliche Anlagen dürfen nach Art. 8 BayBO das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Hierzu gehört u.a., dass Dachaufbauten Abstände zum First und zum Ortsgang einzuhalten haben, damit die Dachfläche als solche ablesbar bleibt und nicht wie ein weiteres Vollgeschoss wirkt.

Dementsprechend werden zur Seite und zum First Mindestabstände festgelegt.

8.13 Einfriedungen

Zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze orientiert sich die Einfriedungshöhe an der Obergrenze nach BayBO. Um qualitätvolle halböffentliche Räume herstellen zu können und Nachbarschaften zu fördern, wird die Höhe zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 1,00 m begrenzt. Diese Höhe gilt aus Gründen der Verkehrssicherheit auch für die ersten 3 Meter hinter der Straßenbegrenzungslinie an der seitlichen Grundstücksgrenze.

Um die freiräumliche Durchlässigkeit der Gärten sicherstellen zu können, werden Mauern seitlich und rückwärtig nicht zugelassen und zur öffentlichen Verkehrsfläche auf eine Höhe von 0,5 m begrenzt.

8.14 Abstandsflächen

Durch das teilweise stärker geneigte Gelände kann es erforderlich werden, dass die mittlere Wandhöhe für Garagen und Nebenanlagen auf der Grundstücksgrenze von 3,0 m überschritten wird. Mit der Kennzeichnung einer zwingenden Grenzbebauung werden an diesen Stellen auch höhere bauliche Anlagen als nach BayBO zulässig auf der Grundstücksgrenze zugelassen.

Ansonsten sind die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

8.15 Stellplatzsatzung

In der Stellplatzsatzung des Marktes Großostheim wird der Stauraum vor Garagen als anrechenbarer Stellplatz anerkannt.

In der Praxis führt diese Regelung dazu, dass Fahrzeuge zur Vermeidung „gefangener“ Stellplätze auf der Straße abgestellt werden. Da im Plangebiet nur sehr begrenzt Stellplätze angeboten werden können, würde sich der Parksuchverkehr in die angrenzenden Wohnstraßen verlagern.

Um dies zu vermeiden, werden abweichend von der Stellplatzsatzung nur unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zugelassen.

9. **Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet	23.796 m ²
Trafostation	35 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Parkplätze	4.304 m ²
Öffentliche Grünfläche incl. Weg	3.938 m ²
Gesamt	32.073 m²

10. Anlagen

- 10.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Büro FABION GbR, Winterhäuser Straße 93, 97084 Würzburg vom 03.05.2024
- 10.2 Grünordnungsplan mit Umweltbericht
Büro FABION GbR, Winterhäuser Straße 93, 97084 Würzburg vom 03.05.2024
- 10.3 Baugrund- und umwelttechnische Untersuchung
Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH, Ruchelheimstraße 4,
63743 Aschaffenburg vom 22.07.2010
- 10.4 Geotechnisches Gutachten
Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm, Am Trieb 15, 63762
Großostheim vom 27.01.2021

Aschaffenburg, den 08. Mai 2024

Entwurfsverfasser

PlanerFM



Großostheim, den __. __ 2024

Auftraggeber

**Markt Großostheim
Bürgermeister**