

Bebauungsplan „Gänsäcker“ in Oellingen
Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB
Behandlung der Umweltbezogenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Nr.	TÖB	Datum der Stellungnahme	Abs.	Bedenken / Anregungen / Hinweise	Weitere Behandlung Abwägung / Beschlussvorschlag
1	Landratsamt Würzburg Immissionsschutz	19.08.2022 (Eingang 19.08.2022)		<p>Bedenken/Anregungen/Hinweise</p> <p>Der Markt Gelchsheim beabsichtigt die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes (MDW; §5a BauNVO) im Regelverfahren. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur 9. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Oellingen und soll auf landwirtschaftlichen Nutzflächen als auch auf kleingärtnerisch genutzten Grünflächen entwickelt werden. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurnummer 363, 364, 359 (TF) und 366 (TF) und umfasst nach Begründung eine Gesamtfläche von 0,46 ha.</p> <p>Der Begründung liegt noch kein Umweltbericht bei, da sich der Umweltbericht gemäß der Anmerkung in der Begründung, Kapitel 11 noch in der Aufstellung befindet und zu einem späteren Zeitpunkt in die Begründung mit aufgenommen wird. Darüber hinaus werden in der Begründung keine Belange des Immissionsschutzes erwähnt.</p> <p>Den Unterlagen liegen 2 Gutachten (Schallimmissionsprognose für Verkehrs- und Anlagenlärm Y0319.013.01.001; Untersuchung der Geruchsmissionen Y0319.013.02.001) bei.</p> <p>Nördlich grenzt eine gemischte Nutzung mit augenscheinlich bestehender Landmaschinenwerkstatt an. Unmittelbar südöstlich befindet sich ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb mit genehmigter Schweinhaltung. Westlich des Plangebietes liegt die Staatsstraße St 2269. Südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.</p> <p>Beurteilung</p> <p>Gemäß den beiden Gutachten ist neben der Ausweisung des dörflichen Wohngebietes eine Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (Fl.Nr. 360) geplant. Das WA-Gebiet ist jedoch</p>	Abwägung/Beschlussvorschlag

Nr.	TÖB	Datum der Stellungnahme	Abs.	Bedenken / Anregungen / Hinweise	Weitere Behandlung Abwägung / Beschlussvorschlag
				<p><u>nicht</u> Bestandteil der Begründung, weshalb es in der folgenden immissionsschutzfachlichen Beurteilung <u>nicht</u> berücksichtigt wird. Hinweis: Die Gebietsnutzung „dörfliches Wohngebiet“ wurde im Rahmen der Novellierung der BauNVO 2021 eingeführt und wurde noch nicht in allen Regelwerken übernommen. Für das dörfliche Wohngebiet liegen noch keine immissionsschutzfachlichen Vollzugshinweise vor. Aufgrund dessen wird im Folgenden auf den Auszug aus der Loseblattsammlung Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB (Rdnrn. 18 ff. zu § 5a BauNVO) verwiesen.</p> <p><u>Lärmschutz in der Bauleitplanung:</u> Die DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" kann nach der Rechtsprechung für die Beurteilung von Geräuschen als Orientierungshilfe herangezogen werden (Hornmann in BeckOK BauNVO, 26. Ed. 15.7.2021, § 5a Rn. 62). Auch in diesen Regelwerken sind noch keine Anpassungen im Hinblick auf die dörflichen Wohngebiete erfolgt. Auch hier dürfte jedoch die Annahme einer den Kern-, Dorf- und Mischgebieten vergleichbare Schutzbedürftigkeit gerechtfertigt sein.</p> <p><u>Anlagenlärm:</u> Aufgrund vergleichbarer Schutzbedürftigkeit dürfte es jedoch unter Anwendung von Nummer 6.6 TA Lärm sachgerecht sein, dieselben Werte zugrunde zu legen wie für Kern-, Dorf- und Mischgebiete. Demnach würden die Orientierungswerte bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen.</p> <p><u>Verkehrslärm bei Straßenneubau oder wesentliche Änderung von Straßen:</u> Bei Anwendung der ebenfalls noch nicht angepassten Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.6.1990 (BGBl. 1 S. 1036), die zuletzt durch Verordnung vom 4.11.2020 (BGBl. 1 S. 2269) geändert wurde, dürfte nach § 2 Abs. 2 Satz 2 16. BImSchV eine Anwendung der in § 2 Abs. 1 Nr. 3 16. BImSchV vorgesehenen Immissionsgrenzwerte für Kern-, Dorf-, Mischgebiete sowie urbane Gebiete sachgerecht sein: tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A).</p> <p><u>Geruchsimmissionen:</u> Auch Geruchsimmissionen, insb. aus Tierhaltung, können schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG sein, wenn sie nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, erhebliche Belästigungen herbeizuführen. Die Zumutbarkeitsgrenze ist auf Grundlage einer umfassenden</p>	

Nr.	TÖB	Datum der Stellungnahme	Abs.	Bedenken / Anregungen / Hinweise	Weitere Behandlung Abwägung / Beschlussvorschlag
				<p>Würdigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Schutzwürdigkeit des jeweiligen Baugebiets, zu bestimmen. Im ländlichen Bereich sind dabei gewisse Geruchsbelästigungen, insbesondere durch Tierhaltungsanlagen, ortsüblich und daher in stärkerem Maße hinzunehmen. (...). Entsprechend der Zielsetzung des dörflichen Wohngebiets dürfte es sachgerecht sein, den Immissionswert 0,15 zugrunde zu legen, der nach Nr. 3.1 Tabelle I GIRL auch für Dorfgebiete vorgesehen ist. Mit einer Übernahme des Wertes für Mischgebiete (0,10), wie sie teilweise favorisiert wird (so Otto ZfBR 2021, 626 [628]) würde dagegen entgegen der Zielsetzung des dörflichen Gebiets der typischen Vorbelastung des ländlichen Raums nicht ausreichend Rechnung getragen werden können.</p> <p><u>Verkehrslärm</u> Das Plangebiet ist Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gelten an Dorf- und Misch-Gebieten Orientierungswerte von tags / nachts 60 / 50 bzw. 45 dB(A). Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm und der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe-, Freizeitlärm u.ä. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Es liegt ein schalltechnisches Gutachten der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 10.06.2022 vor (Berichtsnummer: Y0319.013.01.001; Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm). In diesem Gutachten sind unter anderem die Geräuscheinwirkungen infolge der o.g. Staatsstraße St 2269 untersucht und bewertet. Die Berechnungen wurden mit dem PC-Programm IMMI durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im östlich gelegene MDW-Gebiet alle Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 für Dorf- und Misch-Gebiete ohne aktive Schallschutzmaßnahmen eingehalten bzw. unterschritten werden. Das Gutachten ist aus der Sicht des Immissionsschutzes bezüglich des dörflichen Wohngebietes plausibel.</p>	

Nr.	TÖB	Datum der Stellungnahme	Abs.	Bedenken / Anregungen / Hinweise	Weitere Behandlung Abwägung / Beschlussvorschlag
				<p><u>Anlagenlärm</u> Das Plangebiet ist Gewerbelärmmissionen ausgesetzt. Südöstlich des Plangebietes liegt eine Hofstelle, für die eine Genehmigung zur Schweinehaltung vorliegt. Nördlich des Plangebietes liegt eine Reparaturwerkstatt für Landmaschinen. Der Betreiber hat im Rahmen einer Bauvoranfrage die Genehmigungsfähigkeit eines Um- und Anbaus angefragt. In dem bereits oben genannten schalltechnischen Gutachten wurde neben dem Verkehrslärm auch der Gewerbelärm untersucht. Hier gelten nun die niedrigeren Nachtorientierungswerte von 45 dB(A). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass im Tagzeitraum im gesamten Plangebiet des dörflichen Wohngebietes die Orientierungswerte unterschritten werden. Im Nachtzeitraum wird mit den vom Gutachter getroffenen Annahmen in direkter Nähe der Hofstelle der Orientierungswert von 45 dB(A) mit einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) knapp eingehalten. Die Berechnungsergebnisse wurden während der Getreideeinlagerung berücksichtigt. Gemäß Gutachter werden Spitzenpegel und mögliche seltene Ereignisse (maximal 10 Nächte im Jahr; Nacharbeit in der Werkstatt zu Erntezeiten; nicht im Freien) ebenfalls eingehalten. Das Gutachten ist bezüglich aus der Sicht des Immissionsschutzes des dörflichen Wohngebietes plausibel.</p> <p><u>Geruchsimmissionen durch Landwirtschaft</u> Das Plangebiet ist Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe ausgesetzt. Es liegt eine Untersuchung der Geruchsimmissionen durch umliegende landwirtschaftliche Betriebe der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 29.03.2022 vor (Berichtsnummer: Y0319.013.02.001). Im ländlichen Bereich sind gewisse Geruchsbelästigungen, insbesondere durch Tierhaltungsanlagen, ortsüblich und daher in stärkerem Maße hinzunehmen. Entsprechend der Zielsetzung des dörflichen Wohngebiets dürfte es sachgerecht sein, den Immissionswert von 15% der relativen Geruchsstundenhäufigkeit eines Kalenderjahres (8760h) zugrunde zu legen, der nach Nr. 3.1</p>	

Nr.	TÖB	Datum der Stellungnahme	Abs.	Bedenken / Anregungen / Hinweise	Weitere Behandlung Abwägung / Beschlussvorschlag
				<p>Tabelle I GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) auch für Dorfgebiete vorgesehen ist. Mit einer Übernahme des Wertes für Mischgebiete (0,10), wie sie teilweise favorisiert wird, würde dagegen entgegen der Zielsetzung des dörflichen Gebiets der typischen Vorbelastung des ländlichen Raums nicht ausreichend Rechnung getragen werden können.</p> <p>Werden die relativen Geruchsstundenhäufigkeiten überschritten, so ist die Geruchsimmission als erhebliche Belästigung bzw. schädliche Umwelteinwirkung zu werten.</p> <p>Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Geruchsimmissionen die Immissionswerte der TA Luft 2021 bzw. der GIRL im Südosten des Plangebietes überschreiten. Die prognostizierte Geruchsstundenhäufigkeit im südöstlichen Plangebiet liegt mit 28% <u>deutlich</u> über den zulässigen 15%.</p> <p>Das Gutachten ist aus der Sicht des Immissionsschutzes bezüglich des dörflichen Wohngebietes plausibel.</p> <p>Es werden jedoch aus immissionsschutzfachlicher Sicht, aufgrund der durch die Geruchsimmissionen vorhanden erheblichen Belästigung bzw. schädlichen Umwelteinwirkung, Bedenken geäußert.</p> <p>Die Abwägung der Belange des Immissionsschutzes liegt im Verantwortungsbereich der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Wenn sich die Gemeinde Gelchsheim darauf festlegt, die Belange des Immissionsschutzes abzuwägen, sollte dies plausibel begründet werden, weil die mit der Eigenart des betroffenen Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Geruchsbelastungen nicht erfüllt werden kann.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan sollten Aussagen über das Schutzgut Mensch hinsichtlich des Immissionsschutzes (insbesondere zu Geruch und Lärm) getroffen werden.</p> <p>Das weiteren sollten in der Begründung zum Bebauungsplan Aussage bezüglich des in den beiden Gutachten erwähnten WA-Gebietes (FL-Nr. 360) getroffen werden.</p>	<p>Geruchsimmissionen</p> <p>Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens Wölfel vom 29.03.2022 wird ein Immissionsschutzradius festgesetzt und in den Planteil aufgenommen, der die Einhaltung eines Mindestabstands von möglicher Bebauung zur südöstlich gelegenen Hofstelle sicherstellt.</p> <p>In die Begründung werden Aussagen zum Schutzgut Mensch hinsichtlich des Immissionsschutzes aufgenommen.</p> <p>Das im Gutachten Wölfel erwähnte WA-Gebiet auf Fl.Nr. 360 stellt einen früheren Stand der Planung dar und ist für das laufende Bauleitplanverfahren nicht mehr relevant.</p> <p>Wenn möglich, werden die Aussagen aus dem Gutachten Wölfel herausgenommen oder eine entsprechende Aussage in die Begründung aufgenommen.</p>
2	Landratsamt Würzburg Wasserrecht / Bodenschutz	19.08.2022 (Eingang 19.08.2022)		<p>Bedenken/Anregungen/Hinweise</p> <p>Das Plangebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem</p>	<p>Abwägung/Beschlussvorschlag</p> <p>Die allgemeinen Hinweise, wie Aussagen zum Plangebiet, zu wasserrechtlichen Genehmigungen, zum Altlastenkataster, werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TÖB	Datum der Stellungnahme	Abs.	Bedenken / Anregungen / Hinweise	Weitere Behandlung Abwägung / Beschlussvorschlag
				<p>amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet und nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers. Es wird vorausgesetzt, dass die ordnungsgemäße Erschließung (Wasserversorgung, Schmutzwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung) gesichert ist bzw. wird. Die Abwasserbeseitigung sollte, wenn möglich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden.</p> <p>Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasser-durchlässig gestaltet werden.</p> <p>Erforderliche Ausgleichsflächen sollten als Uferstreifen entlang von Gewässern ausgewiesen werden.</p>	<p>Erschließung Die Erschließung ist durch Anschluss an die örtliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung gesichert. Schmutzwasser soll über das örtliche Mischwassernetz beseitigt werden. Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke wird über Zisternen auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückgehalten.</p> <p><i>Anm.:</i> <i>Die Zwangsentleerung der Zisterne und der Notüberlauf sollen vorrangig auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert werden. Die Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens steht noch aus.</i></p> <p><u>Ergänzung vom 12.06.2023:</u> Die Bodenuntersuchung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich durchgeführt und liegt der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage bei. Im Ergebnis des Gutachtens ist der vorhandene Baugrund für eine regelkonforme Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Daher kann eine Versickerung auf dem Baugrundstück nur empfohlen aber nicht verbindlich vorgegeben werden. Die Zwangsentleerung der Zisterne und der Notüberlauf sollen über eine Sammelleitung an den nördlich des Bebauungsplanes angrenzenden Graben bzw. der Grabenverrohrung in der Straße Am Riedhof angeschlossen werden.</p> <p>Oberflächengestaltung Ein entsprechender Hinweis zur Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten ist unter Ziffer 5 der textlichen Hinweise bereits enthalten.</p> <p>Ausgleichsflächen Die Auswahl der Ausgleichsflächen unterliegt verschiedenen Anforderungen, die im Vorfeld der Auswahl</p>

Nr.	TÖB	Datum der Stellungnahme	Abs.	Bedenken / Anregungen / Hinweise	Weitere Behandlung Abwägung / Beschlussvorschlag
				<p>Bezüglich der grundsätzlichen, wasserwirtschaftlichen Belange wird dem Verfahrensführer (Gemeinde) empfohlen, auch den allgemeinen amtlichen Sachverständigen in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt, hier: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) im Verfahren zu beteiligen zum allgemeinen Gewässer- und Bodenschutz, sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser.</p> <p>Durch die o. g. Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern z. B. Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben vorgesehen sind (z. B. Änderungen an den Uferböschungen usw.) bzw. Biotope oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzu prüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.</p> <p>Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.</p>	<p>naturschutzfachlich bewertet werden, dabei ist nicht ausgeschlossen aber auch nicht garantiert, dass diese entlang eines Uferstreifens ausgewiesen werden. Im laufenden Verfahren ist die Entscheidung für die Ausgleichsfläche auf eine Ackerfläche getroffen worden.</p> <p>Beteiligung WWA Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg ist am Verfahren beteiligt.</p>
3	Landratsamt Würzburg Naturschutz	19.08.2022 (Eingang 19.08.2022)		<p>Bedenken/Anregungen/Hinweise</p> <p>Der Markt Gelchsheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Gänsäcker‘ im Ortsteil Oellingen nach dem Regelverfahren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt 0,46 ha und soll zur Schaffung von Wohnraum aufgestellt werden. Die Fläche, die in Anspruch genommen werden soll, stellt sich teilweise als intensiv genutzter Acker mit einer Ertragsmesszahl von 8399, einer besonders hohen Bodengüte, sowie als gärtnerisch genutzte Struktur dar. Der Flächennutzungsplan sieht in seiner aktuellen Fassung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans landwirtschaftliche Nutzfläche vor, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich wird.</p>	<p>Abwägung/Beschlussvorschlag</p>

Nr.	TÖB	Datum der Stellungnahme	Abs.	Bedenken / Anregungen / Hinweise	Weitere Behandlung Abwägung / Beschlussvorschlag
				<p>Das zukünftige Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Oellingen und schließt sich an die östlich bestehende Bebauung an. Nach Westen befindet sich ein Aussiedlerhof. Südlich grenzt das europäische Vogelschutzgebiet ‚Ochsenfurter und Ufenheimer Gau und Gäulandschaft nordöstlich Würzburg‘ an. Sonstige Schutzgebiete oder geschützte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Eingriffsbereichs. Jedoch ist aufgrund der Lage im Verbreitungsgebiet und wegen der hohen Bodengüte mit dem Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters zu rechnen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme wird auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Begründung des Bebauungsplans und des Bebauungsplans selbst erstellt.</p> <p><u>Eingriffsregelung</u> Da der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden soll, ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. In der Begründung findet sich die Aussage, dass die naturschutzfachlichen Belange, unter die auch die Bearbeitung der Eingriffsregelung fällt, derzeit noch erarbeitet werden. Die Untere Naturschutzbehörde kann insofern keine abschließende Stellungnahme zu den aktuell vorliegenden Planunterlagen abgeben.</p>	<p>Eingriffsregelung Die naturschutzfachliche und -rechtliche Bewertung und damit die Eingriffsregelung ist beauftragt und wurde bearbeitet, ebenso der Umweltbericht. Die Ergebnisse werden in der Planung berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.</p> <p><i>Anm.: Umweltbericht und Eingriffsregelung liegen bisher noch nicht vor. Die Ergebnisse stehen noch aus.</i></p> <p><u>Ergänzung vom 12.06.2023:</u> Zwischenzeitlich sind Umweltbericht und saP vollständig erarbeitet und liegen der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage bei. Die Ergebnisse werden in der Planung berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen. Im Wesentlichen werden eine artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche und deren Bearbeitung definiert und festgesetzt, die Festsetzungen zur Grünordnung ergänzt und die Festsetzungen zum Schutz von Fauna und Flora neu aufgestellt. Die festgesetzte Ausgleichsfläche bedarf einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung durch die Höhere Naturschutzbehörde.</p>

Nr.	TÖB	Datum der Stellungnahme	Abs.	Bedenken / Anregungen / Hinweise	Weitere Behandlung Abwägung / Beschlussvorschlag
				<p><u>Spezieller Artenschutz</u> Der Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz liegt entgegen der Aussage auf Seite 14 der Begründung zum Bebauungsplan vor. Ergebnis der vorausgegangenen Kartierung ist, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund von Nachweisen der Art im 350 Meter Radius als Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Feldhamsters zu werten ist. Es ist daher eine geeignete artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche zu definieren. Insofern diese im 350 Meter Bereich mit entsprechendem zeitlichen Vorlauf hergestellt werden kann, ist diese als sogenannte CEF-Maßnahme zu werten, die ohne artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der Höheren Naturschutzbehörde anerkannt werden kann. Insofern eine Fläche außerhalb des 350 Meter Radius als Ersatzfläche für den Feldhamster fungieren soll, ist ein Ausnahmeantrag bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken zu stellen. Ungeachtet der Entfernung vom Geltungsbereich muss die Fläche vor Rechtskraft des Bebauungsplans noch im laufenden Aufstellungsverfahren festgesetzt werden. Da zum aktuellen Zeitpunkt eine solche Ausgleichsfläche nicht feststeht, stehen dem Bebauungsplan artenschutzrechtliche Belange entgegen. Die fachlichen Voraussetzungen sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der Fabion GbR beschrieben und entsprechend einzuhalten.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde teilt die Einschätzung, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst keine oder nur eine geringe Eignung als Habitat für Feldvogelarten aufweist. Dennoch fehlt eine gutachterliche Aussage, ob ggf. angrenzende Reviere von Feldlerche, Wiesenschafstelze und Co. durch die bauliche Erweiterung beeinträchtigt werden oder eine Verdrängung stattfindet.</p> <p>Sämtliche im Gutachten der Fabion GbR konzipierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.</p>	<p>Ausgleichsflächen Im laufenden Verfahren ist die Entscheidung für die Ausgleichsfläche auf eine Ackerfläche bereits getroffen worden. Die saP wird entsprechend der Festlegungen angepasst. Die Ergebnisse werden in der Planung berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.</p> <p><i>Anm.:</i> <i>Überarbeitete saP liegt bisher noch nicht vor. Die Ergebnisse stehen noch aus.</i></p> <p><u>Ergänzung vom 12.06.2023:</u> Zwischenzeitlich sind Umweltbericht und saP vollständig erarbeitet und liegen der Begründung des Bebauungsplans als Anlage bei. Die Ergebnisse werden in der Planung berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen. Im Wesentlichen werden eine artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche und deren Bearbeitung definiert und festgesetzt, die Festsetzungen zur Grünordnung ergänzt und die Festsetzungen zum Schutz von Fauna und Flora neu aufgestellt. Die festgesetzte Ausgleichsfläche bedarf einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung durch die Höhere Naturschutzbehörde.</p> <p>Maßnahmen Die im Gutachten der Fabion GbR konzipierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, insofern sie nicht bereits enthalten sind.</p> <p><i>Anm.:</i></p>

Nr.	TÖB	Datum der Stellungnahme	Abs.	Bedenken / Anregungen / Hinweise	Weitere Behandlung Abwägung / Beschlussvorschlag
				<p><u>Natura 2000</u> Der Bebauungsplan grenzt südlich an das europäische Vogelschutzgebiet ‚Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft nordöstlich Würzburg‘ an. Brut- und Nistplätze streng geschützter Arten sind im Geltungsbereich bzw. im Wirkungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Da das Baugebiet außerhalb des Schutzgebiets liegt und der Nahbereich keine essentiellen Brutgebiete der Anhang I-Arten der Vogelschutzrichtlinie beeinträchtigt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebiets zu erwarten. Eine entsprechende Untersuchung ist nicht veranlasst.</p> <p><u>Grünordnung</u> Unter 10.1 der Festsetzungen des Bebauungsplans werden die grünordnerischen Regelungen getroffen. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sollte die Festsetzung ‚Die festgesetzten Grünflächen sind mit einer extensiven, krautreichen Saatgutmischung (Verwendung von autochthonem Saatgut) anzusäen‘ um eine konkrete Vorgabe der autochthonen Mischung ergänzt werden (z.B. Frischwiese/Fettwiese mit mind. 30% Anteil an krautigen Arten z.B. von der Firma Rieger-Hofmann oder vergleichbare aus dem Ursprungsgebiet 11 ‚Südwestdeutsches Bergland‘). Weiterhin kann nicht nachvollzogen werden, weshalb lediglich zwei Bäume im öffentlichen Bereich geplant sind und zusätzlich noch eine einheitliche Baumart festgesetzt wird. Gerade im Hinblick auf die sich verändernden Wetterbedingungen im Rahmen des Klimawandels und aus Gesichtspunkten der Biodiversität sollte man sich ‚breiter aufstellen‘ und mehrere Bäume sowie verschiedene Baumarten (die auch besonders Trockenheits- und</p>	<p><i>Überarbeitete saP liegt bisher noch nicht vor. Die Ergebnisse stehen noch aus.</i></p> <p><u>Ergänzung vom 12.06.2023:</u> Zwischenzeitlich sind Umweltbericht und saP vollständig erarbeitet und liegen der Begründung des Bebauungsplans als Anlage bei. Die Ergebnisse werden in der Planung berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen. Im Wesentlichen werden eine artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche und deren Bearbeitung definiert und festgesetzt, die Festsetzungen zur Grünordnung ergänzt und die Festsetzungen zum Schutz von Fauna und Flora neu aufgestellt. Die festgesetzte Ausgleichsfläche bedarf einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung durch die höhere Naturschutzbehörde.</p> <p>Festsetzungen zur Grünordnung</p> <p><u>Zu 10.1. Pkt 2</u> Die Festsetzung zur Saatgutmischung wird um die konkrete Vorgabe der autochthonen Mischung ergänzt: „Frischwiese/Fettwiese mit mind. 30% Anteil an krautigen Arten, z.B. Firma Rieger-Hofmann oder vergleichbare aus dem Ursprungsgebiet 11 ‚Südwestdeutsches Bergland‘“. Der Hinweis wird beachtet.</p> <p><u>Zu 10.1. Pkt 3</u> Aufgrund des nur begrenzten Geltungsbereichs, sind lediglich an der Stichstraße öffentliche Grünflächen eingeplant. Es ergeben sich zwei Baumquartiere, die mit jeweils einem Solitär überplant sind. Auf die Vereinheitlichung der Baumart kann in der Festsetzung verzichtet werden. Der Hinweis wird beachtet.</p>

Nr.	TÖB	Datum der Stellungnahme	Abs.	Bedenken / Anregungen / Hinweise	Weitere Behandlung Abwägung / Beschlussvorschlag
				<p>Hitzeresistent sind) pflanzen. Zu prüfen ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde auch, ob bestehende Gehölze nicht doch erhalten bleiben können.</p> <p>Bemängelt wird zudem, dass lediglich ein Laubbaum pro angefangene 500m² Grundstücksfläche auf privaten Grünflächen festgesetzt wird. Diesbezüglich sollte die Gemeinde vorausschauend und im Hinblick auf zukünftig häufiger auftretende Hitzerekorde höhere Anforderungen an die Begrünung der privaten Grünflächen stellen. Es wird empfohlen pro angefangene 200m² Grundfläche einen Laubbaum festzusetzen.</p> <p>Die Festsetzung ‚Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind die festgesetzten Grünflächen mit einer lockeren, mindestens 3-reihigen von Hecken und Gehölzgruppen ohne Standortbindung auszuführen‘ sollte um den Hinweis ‚unter Verwendung heimischer Gehölze entsprechend Punkt 8 der textlichen Hinweise‘ ergänzt werden. Zudem sollte hinsichtlich der Begrünungen bzw. Pflanzauswahl keine ‚Empfehlung‘ ausgesprochen, sondern Vorgaben gemacht werden.</p> <p><u>Fazit</u> Da wesentliche Belange des Naturschutzes insbesondere Eingriffsregelung und Artenschutz nicht vollständig abgearbeitet wurden, kann zum aktuellen Entwurf des Bauungsplans keine abschließende Stellungnahme erarbeitet und insofern auch kein Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde ausgesprochen werden. Die Untere Naturschutzbehörde steht beratend zur Verfügung.</p>	<p><u>Zu 10.2. Pkt 2</u> Die Grundstücksfläche für einen Laubbaum wird auf 200m² herabgesetzt. Der Empfehlung wird nachgekommen.</p> <p><u>Zu 10.2. Pkt 3</u> Die Festsetzung zur Hecken- und Gehölzpflanzung wird um den Zusatz „unter Verwendung heimischer Gehölze entsprechend Punkt 8 der textlichen Hinweise“ ergänzt.</p>
4	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	11.08.2022 (Eingang 11.08.2022)		<p>Bedenken/Anregungen/Hinweise zu o.g. Planungen nehmen wir wie folgt Stellung: <u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Im Hinblick auf den voranschreitenden Klimawandel und die sich zuspitzende Problematik rund um die Themen „Niederschlagsmangel“ und „Abnehmende Grundwasserneubildung“ hat die Entwässerung grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen bzw. sich am natürlichen Wasserkreislauf zu orientieren.</p>	<p>Abwägung/Beschlussvorschlag</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung Die Planungsgrundsätze der DWA A 102-1 enthält Elemente und Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung, wozu auch die verzögerte Regenwasserableitung gehört. Die Auswahl geeigneter Maßnahmen ist anhand einer Prüfung der Umsetzbarkeit und</p>

Nr.	TÖB	Datum der Stellungnahme	Abs.	Bedenken / Anregungen / Hinweise	Weitere Behandlung Abwägung / Beschlussvorschlag
				<p>Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist hierbei folgende Hierarchie zu beachten: In erster Linie ist so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich über den bewachsenen Oberboden zu versickern oder zu speichern. Ist dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich, ist die Einleitung in ein Oberflächengewässer in Erwägung zu ziehen. Erst wenn dargelegt wurde, dass all diese Möglichkeiten nicht bestehen, kann eine Einleitung in die Kanalisation in Richtung Kläranlage befürwortet werden.</p> <p>Dieser Hierarchie zu Folge ist sämtliches Niederschlagswasser primär zu versickern oder in Zisternen zu speichern. Niederschlagswasser, welches die Kapazität der Zisterne übersteigt, sollte in das Grundwasser versickert werden. Nur Niederschlagswasser, welches nicht vom Boden aufgenommen werden kann (abhängig vom kf-Wert) kann über den vorgesehenen Weg abgeleitet werden.</p> <p>Laut Begründung ist davon auszugehen, dass sich der anstehende Boden nicht für eine regelkonforme Versickerung von Niederschlagswasser eignet. Dies ist durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachzuweisen. Auch muss nachvollziehbar dargelegt werden, warum keine Einleitung in ein Oberflächengewässer realisierbar ist (auf dem Digitalen Höhenmodell unseres GIS-Systems ist ein Graben unmittelbar nördlich des Plangebietes ersichtlich). Vorher kann der aktuellen Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für den einzelnen Anwendungsfall zu treffen.</p> <p>Hierzu ist die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens zu prüfen und die offene oder geschlossene Ableitung über den angrenzenden Entwässerungsgraben zu untersuchen.</p> <p><i>Anm.:</i> <i>Die Zwangsentleerung der Zisterne und der Notüberlauf sollen vorrangig auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert werden. Die Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens steht noch aus.</i></p> <p><i>Zur Untersuchung der offenen oder geschlossenen Ableitung ist eine Vermessung der Örtlichkeit durchzuführen.</i></p> <p><u>Ergänzung vom 12.06.2023:</u> Die Bodenuntersuchung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich durchgeführt und liegt der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage bei. Im Ergebnis des Gutachtens ist der vorhandene Baugrund für eine regelkonforme Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.</p> <p>Daher kann eine Versickerung auf dem Baugrundstück nur empfohlen aber nicht verbindlich vorgegeben werden. Das Rückhaltevolumen soll weiterhin über eine Zwangsentleerung von max. 1 l/s freigehalten werden.</p> <p>In einem zweiten Schritt wurde eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme des Geltungsbereichs vorgenommen und ein Konzept für die Ableitung der Zwangsentleerung in den nördlich des Bebauungsplanes angrenzenden Graben bzw. der Grabenverrohrung aufgestellt. Das Konzept sieht vor, das Niederschlagswasser von vier Grundstücken mit jeweils max. 1 l/s abzuleiten. Es wird eine Sammelleitung errichtet, die in der Straße Am Riedhof an die Grabenverrohrung angeschlossen wird.</p> <p>Das Oberflächenwasser des neuen Stichwegs wird in den seitlichen Grünbereich eingeleitet und zur Bewässerung</p>

Nr.	TÖB	Datum der Stellungnahme	Abs.	Bedenken / Anregungen / Hinweise	Weitere Behandlung Abwägung / Beschlussvorschlag
				<p><u>Schmutzwasserbeseitigung</u> Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung eine Grundvoraussetzung für die Aufstellung neuer Bebauungspläne ist (§ 30 BauGB). In den Unterlagen wurde sich nicht näher dazu geäußert, inwiefern das weiterführende Netz mit seinen Sonderbauwerken (z. B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist. Insbesondere sollte geprüft werden, ob die Planung in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt ist. Das anfallende häusliche Schmutzwasser soll über das Kanalnetz der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes AVO in Winterhausen der Reinigung zugeführt werden. Es wird damit grundsätzlich eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserbeseitigung sichergestellt. Inwieweit das geplante Baugebiet bei der Bemessung der Kläranlage bereits Berücksichtigung fand entzieht sich unserer Kenntnis. Wir gehen jedoch davon aus, dass die Anlage im Stande ist die hinzukommenden Schmutzfrachten hinreichend reinigen zu können.</p> <p><u>Hinweise zu Starkregen</u> Der Bebauungsplan liegt in einem hängigen Geländebereich mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung. Im Hinblick auf die lokalen Auswirkungen (Schäden) von Starkregenereignissen wird empfohlen zu prüfen, wie ein Schutz vor Oberflächenabfluss hergestellt werden kann (z. B. Objektschutz, Umflutsystem, Rückhaltung mit Abflussdrosselung).</p> <p><u>Oberflächengewässer</u> Es sind weder Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer von der Planung betroffen.</p> <p><u>Altlasten</u></p>	<p>des Baumquartiers genutzt. Das Oberflächenwasser der vorhandenen Straße Am Riedhof wird zum Teil bereits in die Grabenverrohrung abgeleitet. Für den ca. 60 m langen Abschnitt entlang der Baugrundstücke wird das Oberflächenwasser an die neue Sammelleitung angeschlossen.</p> <p>Schmutzwasserbeseitigung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Abwasserzweckverband AVO in Winterhausen ist am Verfahren beteiligt und wird sich ggf. zur Abwasserbeseitigung äußern. Es ist anzumerken, dass im laufenden Verfahren bereits gewidmete Wohnbauflächen im Westen von Oellingen um ca. 1,5 ha zurückgenommen werden sollen, so dass es sich im Ganzen um eine Rücknahme von abflusswirksamen Flächen handelt. Die Kanalisationsplanung soll entsprechend den aktuellen Flächeninanspruchnahmen überprüft werden. Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Starkregen Das Gelände hat eine leichte Neigung von ca. 1 bis 1,5% in Richtung Nord / Nordwest. Im Hinblick auf den Schutz vor Oberflächenabfluss kann die geplante seitliche Erweiterung der Verkehrsflächen so gestaltet werden, dass Oberflächenwasser an den Bauflächen vorbei geleitet wird. Eine detaillierte Ausarbeitung wird im Rahmen der Erschließungsplanung aufgestellt.</p>

Nr.	TÖB	Datum der Stellungnahme	Abs.	Bedenken / Anregungen / Hinweise	Weitere Behandlung Abwägung / Beschlussvorschlag
				<p>Verdachtsflächen und Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG sind uns im Planbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge der weiteren Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.1.4 Bay-BodSchVwV wird diesbezüglich verwiesen.</p> <p><u>Gründächer</u> 73% der gemessenen Grundwasserstände in Bayern befinden sich im niedrigen und sehr niedrigen Bereich. Die Anzahl an Extremniederschlägen nimmt zu. 10 Hektar Fläche werden in Bayern täglich verbraucht. Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung sehen wir in der Bauleitplanung großes Potential den neuen Bedingungen, wie fortlaufend sinkenden Grundwasserständen, heftigeren Regenfällen und dem Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können. Neben einer ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung ist die Aufnahme von Gründächern in die Bauleitplanung ein weiterer Punkt zur Anpassung an den Klimawandel. Neben dem ökologischen Ausgleich, der Dämm- und Kühlwirkung und einigen weiteren Vorteilen ist die Regenwasserspeicherung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nennenswert. Der Abfluss des überschüssigen Wassers wird verzögert und gedämpft, was die Siedlungsentwässerung, die Fließgewässer und auch die Kläranlagen entlastet. Darüber hinaus kann sich für den Bauherrn aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr eine finanzielle Entlastung ergeben. Neben der generellen Empfehlung von Gründächern könnten diese bei Nebenanlagen, wie Garagen, verpflichtend vorgegeben werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten die textlichen Festsetzungen hierzu wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen: „Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, sind mindestens 70 % aller Dachflächen (Haupt- wie Nebengebäude) extensiv zu begrünen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Vorhabengenehmigungsverfahrens zu führen.“</p>	<p>Gründächer Wie bereits unter den Hinweisen zur Pflanzenverwendung erwähnt, begrüßt die Gemeinde den Einsatz sowohl einer Dach- und Fassadenbegrünung als auch eine Flachdachbegrünung auf Nebengebäuden. Dies ist ausdrücklich erwünscht, von einer Verpflichtung wird jedoch abgesehen. Die Planung wird aufrechterhalten.</p>

Nr.	TÖB	Datum der Stellungnahme	Abs.	Bedenken / Anregungen / Hinweise	Weitere Behandlung Abwägung / Beschlussvorschlag
5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	17.08.2022 (Eingang 18.08.2022)		<p>Bedenken/Anregungen/Hinweise Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg nimmt zum vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans „Gänsäcker“ in Oellingen wie folgt Stellung: Ziel und Zweck der Planung ist die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) am südlichen Ortsrand. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Voraussetzungen für ein MDW sind nach unserer Auffassung für das Plangebiet nicht gegeben und werden in Frage gestellt. Der Gebietscharakter ist eindeutig einem WA-Gebiet zu zuordnen. Das Plangebiet für 5 Bauplätze befindet sich in Gemeindeeigentum. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 0,46 ha umfasst die Grundstücke mit den Flurnr. 363, 364 und Teilflächen von 359, 366, Gemarkung Oellingen. Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan berührt; die überplanten Flächen wurden bisher intensiv landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzt, landwirtschaftliche Betriebe bzw. Ställe befinden sich in der näheren Umgebung. Die Fläche ist gekennzeichnet von ausgedehnten Lösslehmüberdeckungen, die nach der Bodenschätzung mit hochartragreichem natürlichem Boden beschrieben (L3Lö 82/84) ist. Die Ackerbodenverhältnisse liegen auf dieser Fläche weit über dem Landkreisdurchschnitt (Ackerzahl 63). Beste Produktions- und Arbeitsbedingungen sind hier gegeben. Für das Vorhaben gehen diese wertvollen Flächen dauerhaft für die Landwirtschaft verloren und werden Großteiles versiegelt. Natürliche fruchtbare Nutzflächen sind der wichtigste Produktionsfaktor und fehlen der Landwirtschaft. Dadurch werden agrarstrukturelle Belange negativ beeinflusst und die Konkurrenz um Produktionsflächen weiter angeheizt. Stetiger Entzug mindert die Existenzgrundlage der heimischen Betriebe. Dies hat</p>	<p>Abwägung/Beschlussvorschlag Es werden Bedenken geäußert und die Planung aufgrund des nicht eingehaltenen Mindestabstands hinsichtlich der Geruchsimmissionen abgelehnt. Flächeninanspruchnahme Im Sinne einer bewahrenden Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten soll in einem begrenzten Bereich Bauland angeboten und damit der Nachfrage von Bauwilligen nachgekommen werden. Es handelt sich hierbei um eine bedarfsgerechte Ausweisung von insgesamt 4 neuen Bauplätzen, die nach Prüfung von Innenentwicklungspotenzialen sowie im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung erfolgt. Dabei handelt es sich zur Hälfte der inanspruchgenommenen Fläche um kleingärtnerische Fläche, die der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zur Verfügung steht. Darüber hinaus ist vorgesehen, im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die bereits gewidmeten Wohnbauflächen im Westen von Oellingen, um ca. 1,5 ha zurückzunehmen. Nutzungsart Zur Klarstellung der Nutzungsmischung für das dörfliche Mischgebiet werden die geplanten Bauplätze von fünf auf vier geändert, mit dem Ziel die beiden südlichen Bauplätze zu einem Bauplatz zusammenzulegen zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen bzw. von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Dies wird durch die angedeutete Bebauung zusätzlich verdeutlicht und soll in der Begründung im Besonderen erwähnt werden. Weiterhin wird ein Immissionsschutzradius festgesetzt, der dem Einflussbereich der 15%igen Geruchshäufigkeit entspricht und in dem keine Wohnbebauung zugelassen wird. Durch diese Änderungen soll die Nutzungsmischung im Baugebiet erreicht bzw. aufgezeigt werden und gleichzeitig</p>

Nr.	TÖB	Datum der Stellungnahme	Abs.	Bedenken / Anregungen / Hinweise	Weitere Behandlung Abwägung / Beschlussvorschlag
				<p>Auswirkungen für die Landwirtschaft und die regionale Versorgungssicherheit. Der Verlust von fruchtbaren ertragreichen Böden ist gerade jetzt in Krisenzeiten und langfristig gegenüber künftigen Generationen zu verantworten. In der direkten Nachbarschaft liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit bestandsgeschützten Schweineställen. Das vorhandene Geruchsgutachten zeigt, dass die Mindestabstände bei Annahme eines WA bzw. MDW nicht eingehalten werden. Da es eine reine Wohnbebauung ist, wird von einer höheren Bedeutung des Wohnschutzes bei der einzuhaltenden Geruchsstundenhäufigkeit von max. 10% ausgegangen. Da sich die Emissionsquelle süd-östlich des Plangebietes befindet und die Terrassen bzw. Gärten meist Richtung Süden ausgerichtet sind, kann das unterstützend zur Geruchwahrnehmung und erfahrungsgemäß zu erheblichen Problemen führen. Von einer schädlichen Umwelteinwirkung durch den genehmigten Stall ist deshalb auszugehen. Dadurch sehen wir den geschützten Außenbereichsstandort erheblich gefährdet und die Entwicklungsfähigkeit des anliegenden Haupterwerbsbetriebes stark eingeschränkt. Bei einer mit Unsicherheit verbundene MDW- Festsetzung fordern wir für einen landwirtschaftlichen Bestandsbetrieb besondere Berücksichtigung. <u>Aufgrund des nicht eingehaltenen Mindestabstands hinsichtlich Geruch gibt es von Seiten der Landwirtschaft Einwände und die Planung wird deshalb abgelehnt.</u></p>	<p>der Einflussbereich des angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesens Berücksichtigung finden.</p> <p><i>Anm.:</i> <i>Die Prüfung der Auswirkungen, wenn die Nutzungsmischung zusätzlich durch Einbezug der Fl.Nr. 34 und 35 nachgewiesen werden soll, steht noch aus.</i></p> <p><u>Ergänzung vom 12.06.2023:</u> Durch die bereits beschlossenen Änderung von fünf auf vier Bauplätze, die geänderte Darstellung der Bebauung im Bebauungsplan und die ergänzende Erläuterung in der Begründung können nach Mitteilung des LRA die Anforderungen zur Durchmischung erfüllt werden. Aufgrund der Unsicherheiten, bei Einbezug der Fl.Nr. 34 und 35, für die Betrachtungsweise der Anforderungen aus dem Naturschutz auf den Geltungsbereich, wird auf diese Alternative verzichtet.</p>
6	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Würzburg	11.07.2022 (Eingang 12.07.2022)		<p>Bedenken/Anregungen/Hinweise Nach wie vor ist der hohe Flächenverbrauch in Bayern ein ungelöstes Problem. Im Zeitraum 2018 bis 2020 stieg dieser sogar wieder an (von 10 auf 11,6 ha/Tag!). Es ist daher ein belastbarer Nachweis des Wohnungsbedarfs nötig. Hierbei sind auch freie Bauplätze und Leerstände in Gelchsheim mit seinen Ortsteilen zu berücksichtigen.</p>	<p>Abwägung/Beschlussvorschlag Bedarfsnachweis Unter Berücksichtigung der Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis soll der Bedarfsnachweis in der Begründung zum Bebauungsplan und der Erläuterung zur Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet werden. Hierzu werden Zahlen und Statistiken der Verwaltung zur Einwohnerentwicklung herangezogen. Es fand eine aktuelle Befragung der Grundstückseigentümer von Baulücken und Leerständen statt. Die</p>

Nr.	TÖB	Datum der Stellungnahme	Abs.	Bedenken / Anregungen / Hinweise	Weitere Behandlung Abwägung / Beschlussvorschlag
				<p>Ein Teil des Plangebiets (Gartengrundstück) ist als Lebensraum für Zauneidechsen geeignet. Gemäß Arbeitshilfe des LfU sind daher 3 Kartierungen zwischen April und Juli sowie eine weitere zwischen Mitte August und September nötig. Es wurden jedoch nur Kartierungen zwischen April und Mai durchgeführt. Somit kann ein Vorkommen von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände können so nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Baugebiet beeinträchtigt über Störungseffekte Lebensräume von Feldvogelarten südlich und westlich der Fläche. Dies ist nicht berücksichtigt, muss aber ebenso ausgeglichen werden, da es sich hier um eine Biotopverschlechterung handelt, die durch das Baugebiet ausgelöst wird.</p>	<p>Rückmeldung und aufgezeigte Bereitschaft der Grundstückseigentümer wird ebenfalls berücksichtigt. Ebenso wird der Bedarfsnachweis um die aktuelle Nachfrage nach Baugrundstücken ergänzt. Die aktuellen Zahlen werden in die Begründung und den Erläuterungsbericht eingearbeitet und der Bedarf aufgezeigt.</p> <p>Es ist nicht vorgesehen, eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit anzustreben. Darüber hinaus ist vorgesehen, im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die bereits gewidmeten Wohnbauflächen im Westen von Oellingen, um ca. 1,5 ha zurückzunehmen.</p> <p>Kartierung Zauneidechse <i>Anm.:</i> <i>Aussagen zur Abwägung sind angefragt aber noch ausstehend.</i></p> <p><u>Ergänzung vom 12.06.2023:</u> Zwischenzeitlich sind Umweltbericht und saP vollständig erarbeitet und liegen der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage bei. Eine Betroffenheit der Zauneidechse konnte durch fünf Kartierungen ohne Nachweis fachgutachterlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Lebensräume von Feldvogelarten <i>Anm.:</i> <i>Aussagen zur Abwägung sind angefragt aber noch ausstehend.</i></p> <p><u>Ergänzung vom 12.06.2023:</u> Bei sämtlichen Begehungen im Rahmen der Feldhamsterkartierungen wurden innerhalb des Geltungsbereichs keine Feldvögel gesichtet. Das Eingriffsgebiet hat für Arten der offenen Feldflur aufgrund der geringen Größe (nur etwa 2.400 m² Acker) und der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und dem</p>

Nr.	TÖB	Datum der Stellungnahme	Abs.	Bedenken / Anregungen / Hinweise	Weitere Behandlung Abwägung / Beschlussvorschlag
				<p>Es fehlen Angaben zum Erhaltungszustand der betroffenen Vogelarten. Eine Brutvogelaufnahme mit entsprechender Bewertung ist unerlässlich. Ein Nachweis, dass sich der Erhaltungszustand der Population durch das Vorhaben nicht weiter verschlechtert, kann ohne Aufnahme nicht erbracht werden, da gerade bei einem ungünstigen Erhaltungszustand schon kleine Veränderungen den Erhaltungszustand weiter verschlechtern können. Die Populationen zahlreicher Arten (z. B. Grünspecht) befinden sich daher auf lokaler Ebene in einem ungünstigen Erhaltungszustand.</p> <p>Der Bebauungsplan lässt Steingärten zu. Eine Begrünung wird lediglich auf 60 % der Fläche gefordert. Der BUND Naturschutz fordert den Markt Gelchsheim auf, dem Beispiel zahlreicher Gemeinden zu folgen und Steingärten zu verbieten. In Anbetracht der dramatischen Biodiversitätskrise sind Steingärten abzulehnen. Zudem führen diese Flächen zu einer Aufheizung im Sommer und verschlechtern das Kleinklima, was insbesondere in Hinblick auf die Klimakrise mit einer Zunahme von Hitzewellen kontraproduktiv ist.</p> <p>Eine Äußerung zu Ausgleichsflächen ist nicht möglich, da hierzu keine Informationen vorliegen. Wir machen aber schon jetzt deutlich, dass gemäß Leitfaden Ackerflächen mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion (ist hier sicher der Fall) mit einem Faktor von 1,0 bei hohem Versiegelungsgrad (Kategorie II, oberer Wert) auszugleichen sind.</p>	<p>angrenzenden Garten nur eine geringe Bedeutung. Eine Brut von Feldvögeln und ein Revierverlust ist lage- und größenbedingt nicht zu erwarten.</p> <p>Erhaltungszustand Vogelarten <u>Anm.:</u> <i>Aussagen zur Abwägung sind angefragt aber noch ausstehend.</i></p> <p><u>Ergänzung vom 12.06.2023:</u> Eine Kartierung der im Gebiet vorkommenden Vogelarten wurde nicht durchgeführt. Aufgrund der sehr geringen Flächengröße, der Lage des Plangebietes neben bestehender Wohnbebauung und der wenigen Gehölze ohne besondere Habitate innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Brutvogelkartierung fachgutachterlich als nicht notwendig erachtet.</p> <p>Steingärten Mit der getroffenen Festsetzung zu den privaten Steingärten ist eine Flächenaufteilung verbunden, die die Gestaltung wesentlich einschränkt und die Durchgrünung in den Vordergrund setzt. Dabei ist der prozentuale Anteil auf die Steingartenfläche bezogen, nicht auf die unbefestigte Grundstücksfläche. Die Unzulässigkeit einer solchen Festsetzung wird nicht gesehen. Die Planung bleibt aufrechterhalten.</p> <p>Ausgleichsflächen Die naturschutzfachliche und -rechtliche Bewertung und damit die Eingriffsregelung ist beauftragt und wurde bearbeitet, ebenso der Umweltbericht. Die Ergebnisse werden in der Planung berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.</p> <p><u>Anm.:</u> <i>Umweltbericht und Eingriffsregelung liegen bisher noch nicht vor. Die Ergebnisse stehen noch aus.</i></p>

Nr.	TÖB	Datum der Stellungnahme	Abs.	Bedenken / Anregungen / Hinweise	Weitere Behandlung Abwägung / Beschlussvorschlag
					<p><u>Ergänzung vom 12.06.2023:</u> Zwischenzeitlich sind Umweltbericht und saP vollständig erarbeitet und liegen der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage bei. Die Ergebnisse werden in der Planung berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen. Im Wesentlichen werden eine artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche und deren Bearbeitung definiert und festgesetzt, die Festsetzungen zur Grünordnung ergänzt und die Festsetzungen zum Schutz von Fauna und Flora neu aufgestellt. Die festgesetzte Ausgleichsfläche bedarf einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung durch die Höhere Naturschutzbehörde.</p>