

# Stadt Ochsenfurt



## 24. Änderung des Flächennutzungsplanes

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB  
mit integriertem  
speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

## 1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 24.09.2020 die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Ochsenfurt besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1977, der von der Regierung von Unterfranken genehmigt wurde. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan durch mehrere Änderungen ergänzt.

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Stadt Ochsenfurt, im Bereich der Ortslage Zeubelried Flächen zur Schaffung von Wohn- und Gewerbebebauung zu schaffen, insbesondere sollen die landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt werden. Hierzu sind die folgenden Änderungen erforderlich:

### Änderungsfläche 2:

Im nordöstlichen Bereich von Zeubelried sollen im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) vorgesehene Flächen im Umfang von 0,5070 ha reduziert werden, um eine realistische Darstellung der zukünftigen Entwicklung von Zeubelried im Flächennutzungsplan zu erreichen.

### Änderungsfläche 3:

Am östlichen Ortsausgang von Zeubelried soll eine bislang als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Fläche im Umfang von 0,1450 ha zukünftig als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden, um eine harmonische Siedlungsentwicklung und eine Ortsabrundung zu ermöglichen.

### Änderungsfläche 4:

Im südwestlichen Bereich von Zeubelried sind bereits potenzielle Erweiterungsflächen als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Aufgrund der starken Nachfrage nach Flächen zur Erweiterung und Umstrukturierung landwirtschaftlicher Betriebe, aber auch zur Schaffung von Wohnbauflächen sollen die Flächen für das Dorfgebiet im Umfang von 0,5010 ha nach Westen erweitert werden.

## 2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung werden die umweltrelevanten Ziele der Raumordnung dargestellt, die Fachgesetze und sonstigen Vorgaben sind Gegenstand des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Regionalplan Würzburg wird das Gemeindegebiet Zeubelried als „ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft. Der Ortsteil Zeubelried befindet sich raumordnerisch im allgemeinen ländlichen Bereich, weist jedoch aufgrund der guten Lage in der Nähe zur Stadt Ochsenfurt im Hinblick auf die Lage als Wohnstandort Qualitäten des Verdichtungsraumes des Mittelzentrums Ochsenfurt auf. Gemäß Regionalplan der Region Würzburg soll der ländliche Bereich auch in seiner Funktion als Wohnstandort weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen. Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind das Regionalzentrum Würzburg sowie das Mittelzentrum Ochsenfurt und geeignete Gemeinden in der Peripherie dieser Orte.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern werden u.a. folgende Ziele formuliert:

### 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

### 2.2.4 Vorrangprinzip

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird unbeschadet der spezifischen Impulsgeberfunktion der Verdichtungsräume und der Entwicklung des sonstigen ländlichen Raums bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt. Hierzu erhalten sie bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen bei gleichgelagerter fachlicher Notwendigkeit Entwicklungspriorität. Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet damit die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen. Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen. Dabei sollen arbeitsmarkt-, ausbildungs- und sozialpolitische Belange besonders berücksichtigt werden.

### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu ist die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot notwendig:

## 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Im Regionalplan Region Würzburg (2) werden u.a. folgende Ziele formuliert:

Gemäß Regionalplan Karte 2 – Siedlung und Versorgung liegt das Plangebiet im Bereich „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche“.

A II 2.1 Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes soll insbesondere durch die Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich verbessert werden. Die in den letzten Jahren festzustellende Bevölkerungsabnahme im ländlichen Raum ist im Wesentlichen auf Wanderungsverluste zurückzuführen. Sie zu vermindern, ist die wichtigste Aufgabe zur Vermeidung einer passiven Sanierung. Dafür ist neben infrastrukturellen Verbesserungen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Arbeitsplatzangebot erste Voraussetzung.

A II 2.2 Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, nehmen den überwiegenden Teil des ländlichen Raumes der Region Würzburg ein. Ungeachtet einiger leistungsstarker Zentraler Orte, insbesondere Mittelzentren, handelt es sich hier um die am schwächsten strukturierten Bereiche der Region. Sie sollen gemäß dem allgemeinen Ziel zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit Vorrang entwickelt werden.

B II 2.3 Im Bereich um das Oberzentrum Würzburg sowie in den Zentralen Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete. Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist ein besonderes Anliegen der Raumordnung und Landesplanung und damit auch der Regionalplanung. Die Nutzung vorhandener Baulandreserven in den Gemeinden trägt zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden für Siedlungszwecke bei. Daher soll zur Schonung von Freiflächen und freier Landschaft auf eine Aktivierung von ungenutzten bebaubaren Flächen in den Siedlungseinheiten hingewirkt werden. Eine Bebauung dieser Flächen verbessert in der Regel auch die Auslastung der bestehenden Infrastruktur und vermeidet Investitionskosten für die Erschließung von unter Umständen weiteren Baugebieten. In diesem Zusammenhang ist auch die Nutzung bestehender Bausubstanz insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen von Bedeutung. Durch eine gezielte Neu- oder Umnutzung kann der Flächenanspruch für neue Baugebiete reduziert und zugleich ein Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität geleistet werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das geplante Vorhaben den Zielstellungen des Landschaftsentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes entspricht.

### **3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die ökologischen Auswirkungen des Bauvorhabens lassen sich unterscheiden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen und Folgewirkungen:

#### Baubedingte Wirkungen:

Zu den baubedingten Wirkungen zählen jene Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der örtlichen Wirkungszusammenhänge, die durch und während der eigentlichen Bauarbeiten verursacht werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei den geplanten Bauvorhaben keine gravierenden baubedingten Wirkungen über die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme räumlich hinausgehen. Baubedingte Wirkungen bestehen durch die Gefahr von Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen).

#### Anlagebedingte Wirkungen:

Anlagebedingte Wirkungen werden durch die Anlage der Gebäude und Verkehrsflächen verursacht. Sie wirken sich durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung mit dem dadurch bedingten Funktionsverlust von Potentialen aus.

#### Betriebsbedingte Wirkungen:

Als betriebsbedingte Wirkungen werden Veränderungen definiert, die durch Betrieb und Unterhaltung der Dorf- und Wohngebiete ausgelöst werden. Zu den betriebsbedingten Auswirkungen zählen Lärm- und Schadstoffemissionen durch Betriebe und Fahrzeuge (z.B. Anliefer-/Auslieferverkehr).

#### Folgewirkungen

Aus den Bauvorhaben können keine erheblichen Folgewirkungen abgeleitet werden.

### **Beschreibung der verwendeten Methodik**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden drei Wertigkeiten unterschieden. Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

### **Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

In den Umweltbericht ist im Rahmen der Ausführungen zum Schutzgut „Arten und Lebensräume“ der spezielle artenschutzrechtliche Fachbeitrag mit Aussagen hinsichtlich des potenziellen Vorkommens bzw. Nichtvorkommens von besonders geschützten Arten integriert.

Arten, für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch die Änderungsflächen mit hinreichender Sicherheit aufgrund der Lebensraumausstattung oder der allgemeinen Verbreitung der Arten ausgeschlossen werden kann, werden im speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hier nicht weiter berücksichtigt.

Für die einzelnen Änderungsflächen lassen sich die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt beschreiben:

#### Änderungsfläche 2:

Umwidmung von Flächen für Wohnbaufläche (W) in Flächen für die Landwirtschaft  
Fläche: 0,5070 ha

Infolge der Reduzierung der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) vorgesehenen Flächen entfallen potenzielle nachteilige Auswirkungen der Bauflächen auf die Schutzgüter „Klima/Luft“, „Boden“, „Wasser“, „Arten und Lebensräume“, „Landschaftsbild“, „Mensch“ und „Kultur- und Sachgüter“.

#### Änderungsfläche 3:

Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für ein Dorfgebiet (MD)  
Fläche: 0,1450 ha

##### *Schutzgut „Klima/Luft“*

Im Bereich der Änderungsfläche sind weder Kaltluftentstehungsgebiete noch Frischluftschneisen betroffen. Die Fläche besitzt eine mittlere Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion. Durch die Ausweisung des geplanten Dorfgebietes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ zu erwarten. Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima/Luft“ durch Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen vorzusehen.

##### *Schutzgut „Boden“*

Gemäß dem Bodeninformationssystem Bayern sind die Böden des Plangebietes als Lößböden beschrieben. Durch das Vorhaben werden weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch-bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen. Im Plangebiet bestehen durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland) entsprechende Vorbelastungen der natürlichen Bodenpotentiale durch Verdichtungen und Umlagerungen. Durch das Planvorhaben werden infolge der Versiegelung von Teilflächen die Bodenfunktionen, insbesondere die Speicher- und Reglerfunktion und die biotischen Lebensraumfunktionen beeinträchtigt. Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch die Vermeidung von Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen zu berücksichtigen.

##### *Schutzgut „Wasser“*

Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und es werden weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen. Auch Grundwasser, Quellen und Quellfluren, sowie sonstige wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und unregelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt. Infolge der Neuversiegelung von Teilflächen entstehen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Infiltrationsfläche und die damit verbundene Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades vorzusehen.

### *Schutzgut „Arten und Lebensräume“*

Die Änderungsfläche ist durch intensive Ackernutzung geprägt. Im Eingriffsbereich befinden sich weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch gemäß § 30 BNatSchG geschützte Flächen. Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ bestehen durch den anlagebedingten Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch die Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen). Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ durch die Minimierung der Versiegelung vorzusehen.

Hinsichtlich der potenziellen Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten ist bei dieser Änderungsfläche folgendes zu beachten:

#### - Feldhamster

Durch das Bauvorhaben sind Ackerflächen betroffen, die aufgrund ihrer Bonität Lebensraum für den Feldhamster darstellen. Das Gebiet liegt auch in der Gebietskulisse „Feldhamsterverbreitungsgebiet“. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) „Zeubelried III - Eichenweg“ sowie zur Ausweisung des Dorfgebietes (MD) „Zeubelried II - Ulmenweg“ wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Jahr 2020 die erforderlichen Untersuchungen durch Biologen durchgeführt. Während der beiden Begehungen im Frühjahr und Sommer 2020 konnten keine Feldhamster oder deren Spuren nachgewiesen werden. Ein Feldhamstervorkommen konnte ausgeschlossen werden. Da bei den Untersuchungen durch Biologen auch im Umfeld der Plangebiete (bis Abstand 350 m) das Vorkommen des Feldhamsters überprüft wurde, kann mit relativ hoher Sicherheit davon ausgegangen werden, dass auch bei dieser Änderungsfläche kein Vorkommen des Feldhamsters zu erwarten ist. Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren ist der Eingriffsbereich vor Baubeginn auf aktuelle Vorkommen zu überprüfen, damit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

#### - Vögel

Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren ist der Eingriffsbereich vor Baubeginn auf aktuelle Vorkommen zu überprüfen, damit eine Beschädigung oder Zerstörung von Nestern sowie ein Verlust von Individuen ausgeschlossen werden kann.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Bodenbrütern ist die Baumaßnahme soweit möglich außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen. Sollten die Bautätigkeiten in die Brutzeiten von bodenbrütenden Vogelarten fallen, so ist als Vermeidungsmaßnahme eine kontinuierliche Bautätigkeit im Projektbereich umzusetzen, die eine Besiedlung sehr unwahrscheinlich werden lässt.

Weitere Arten / Artengruppen kommen in der Region nicht vor bzw. für sie gibt es im überplanten Gebiet keine geeigneten Habitate, sodass eine Betroffenheit dieser Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

### *Schutzgut „Landschaftsbild“*

Die Änderungsfläche liegt am östlichen Ortsausgang von Zeubelried. Das Planvorhaben beeinträchtigt keine exponierten Landschaftsteile. Die Fläche besitzt infolge seiner kleinen Größe und seiner Lage angrenzend an die bestehende Bebauung nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich seiner Funktion als siedlungsnaher Erholungsraum. Infolge der nicht exponierten Lage des Plangebietes sind durch das Planvorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten. Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen vorzusehen.

### *Schutzgut „Mensch“*

Die Änderungsfläche befindet sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und grenzt an bestehende Siedlungsflächen an. Die Fläche besitzt in seiner Funktion als siedlungsnaher Freiraum nur eine geringe Bedeutung für die Erholung. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering. Beim Planvorhaben ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen. Infolge der Ausweisung als Dorfgebiet sind jedoch keine gravierenden nachteiligen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.

### *Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“*

In der Änderungsfläche ist kein Bodendenkmal kartiert. Hinsichtlich des Schutzgutes „Kultur- und Sachgüter“ bestehen keinerlei Auswirkungen.

Die Änderungsfläche ist infolge einer gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

### *Wechselwirkungen*

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge dieser Änderungsfläche bekannt.



Blick auf Änderungsfläche 3 (Aufnahmedatum: 26.11.2020)



#### Änderungsfläche 4:

Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für ein Dorfgebiet (MD)

Fläche: 0,5010 ha

#### *Schutzgut „Klima/Luft“*

Im Bereich der Änderungsfläche sind weder Kaltluftentstehungsgebiete noch Frischluftschneisen betroffen. Die Fläche besitzt eine mittlere Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion. Durch die Ausweisung des geplanten Dorfgebietes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ zu erwarten. Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima/Luft“ durch Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen vorzusehen.

#### *Schutzgut „Boden“*

Gemäß dem Bodeninformationssystem Bayern sind die Böden des Plangebietes als Lößböden beschrieben. Durch das Vorhaben werden weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch-bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen. Im Plangebiet bestehen durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland) entsprechende Vorbelastungen der natürlichen Bodenpotentiale durch Verdichtungen und Umlagerungen. Durch das Planvorhaben werden infolge der Versiegelung von Teilflächen die Bodenfunktionen, insbesondere die Speicher- und Reglerfunktion und die biotischen Lebensraumfunktionen beeinträchtigt. Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch die Vermeidung von Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen zu berücksichtigen.

#### *Schutzgut „Wasser“*

Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und es werden weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen. Auch Grundwasser, Quellen und Quellfluren, sowie sonstige wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und unregelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt. Infolge der Neuversiegelung von Teilflächen entstehen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Infiltrationsfläche und die damit verbundene Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades vorzusehen.

#### *Schutzgut „Arten und Lebensräume“*

Die Änderungsfläche ist durch intensive Ackernutzung geprägt. Im Süden der Änderungsfläche befindet sich ein Bereich mit bestehender Bebauung (landwirtschaftliches Gebäude, betoniertes Fahrsilo, Lagerflächen, Maschinenabstellflächen, randlicher Gehölzbewuchs). Im Eingriffsbereich befinden sich weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch gemäß § 30 BNatSchG geschützte Flächen. Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ bestehen durch den anlagebedingten Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch die Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen). Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ durch die Minimierung der Versiegelung vorzusehen.

Hinsichtlich der potenziellen Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten ist bei dieser Änderungsfläche folgendes zu beachten:

- Feldhamster

Durch das Bauvorhaben sind Ackerflächen betroffen, die aufgrund ihrer Bonität Lebensraum für den Feldhamster darstellen. Das Gebiet liegt auch in der Gebietskulisse „Feldhamsterverbreitungsgebiet“. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Ausweisung des Dorfgebietes (MD) „Zeubelried II - Ulmenweg“ wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Jahr 2020 die erforderlichen Untersuchungen durch Biologen durchgeführt. Während der beiden Begehungen im Frühjahr und Sommer 2020 konnten keine Feldhamster oder deren Spuren nachgewiesen werden. Ein Feldhamstervorkommen ist auszuschließen.

- Vögel

Gemäß den Untersuchungen durch Biologen im Jahr 2020 zum Vorkommen besonders und streng geschützter Arten und deren Lebensstätten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Ausweisung des Dorfgebietes (MD) „Zeubelried II - Ulmenweg“ befinden sich im Eingriffsgebiet keine Höhlenbäume. Ein Vorkommen von Höhlenbrütern kann ausgeschlossen werden. Deshalb kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Die Bäume stellen dennoch potenzielle Vogelbrutplätze für Gehölzbrüter dar (Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit 01.10.- 28.02. möglich).

Gemäß Nachricht von Biologin J. Griese, 97475 Zeil am Main vom 24.07.2020 konnte bei den durchgeführten Begehungen kein Vorkommen von Bodenbrütern festgestellt werden. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Bodenbrütern ist die Baumaßnahme soweit möglich außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen. Sollten die Bautätigkeiten in die Brutzeiten von bodenbrütenden Vogelarten fallen, so ist als Vermeidungsmaßnahme eine kontinuierliche Bautätigkeit im Projektbereich umzusetzen, die eine Besiedlung sehr unwahrscheinlich werden lässt. Ggf. ist der Eingriffsbereich vor Baubeginn auf aktuelle Vorkommen zu überprüfen, damit Beschädigungen oder Zerstörungen von Nestern sowie ein Verlust von Individuen ausgeschlossen werden kann.

Bei Abrissmaßnahmen des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes können potenziell Gebäudebrüter betroffen sein, sodass vor dem Abriss des Gebäudes eine Kontrollbegehung zum aktuellen Vorkommen von Gebäudebrütern erfolgen muss.

Gemäß Feststellung der unteren Naturschutzbehörde sind keine negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des angrenzenden Vogelschutzgebiets zu erwarten.

- Fledermäuse

Bei Abrissmaßnahmen des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes können potenziell Sommerquartiere von Fledermausarten betroffen sein, sodass vor dem Abriss des Gebäudes eine Kontrollbegehung zum aktuellen Vorkommen von Fledermäusen erfolgen muss. Sollten Tiere bzw. Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden, werden entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen notwendig, die vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Weitere Arten / Artengruppen kommen in der Region nicht vor bzw. für sie gibt es im überplanten Gebiet keine geeigneten Habitate, sodass eine Betroffenheit dieser Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

#### *Schutzgut „Landschaftsbild“*

Die Änderungsfläche liegt am südwestlichen Ortsrand von Zeubelried. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen „Ulmenweg“ und „Birkenstraße“. An das Die Änderungsfläche schließt im Norden an die bestehende Bebauung und im Osten an zwischen Siedlungsflächen liegende landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden und Westen grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden der Änderungsfläche bestehen Vorbelastungen infolge bestehender Bebauung (landwirtschaftliches Gebäude, betoniertes Fahrsilo, Lagerflächen, Maschinenabstellflächen). Das Planvorhaben beeinträchtigt keine exponierten Landschaftsteile. Die Fläche besitzt nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich seiner Funktion als siedlungsnaher Erholungsraum. Infolge der nicht exponierten Lage des Plangebietes sind durch das Planvorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten. Im nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen vorzusehen.

#### *Schutzgut „Mensch“*

Die Änderungsfläche befindet sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und besitzt in seiner Funktion als siedlungsnaher Freiraum nur eine geringe Bedeutung für die Erholung. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering. Beim Planvorhaben ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen. Infolge der Ausweisung als Dorfgebiet sind jedoch keine gravierenden nachteiligen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.

#### *Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“*

In der Änderungsfläche ist kein Bodendenkmal kartiert. Hinsichtlich des Schutzgutes „Kultur- und Sachgüter“ bestehen keinerlei Auswirkungen.

Die Änderungsfläche ist infolge einer gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

#### *Wechselwirkungen*

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge dieser Änderungsfläche bekannt.

#### Summationswirkungen

Gemäß aktuellem Kenntnisstand sind keine erheblichen Summationswirkungen mit anderen Bauvorhaben im Bereich Zeubelried bekannt.



Blick auf Änderungsfläche 4 in südliche Richtung (Aufnahmedatum: 26.11.2020)



Blick auf Änderungsfläche 4 in nördliche Richtung (Aufnahmedatum: 26.11.2020)

### 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

#### Änderungsfläche 2:

Umwidmung von Flächen für Wohnbaufläche (W) in Flächen für die Landwirtschaft

Fläche: 0,5070 ha

Schutzgut	bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
Klima/Luft	Kaltluftproduktion auf landwirtschaftlich genutzten Flächen	geringer Flächenverlust für Kaltluftproduktion und Lufthygiene infolge der Ausweisung als Wohngebiet
Boden	intensive landwirtschaftliche Nutzung	geringfügiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung infolge der Ausweisung als Wohngebiet
Wasser	Regenwasser versickert weitgehend an Ort und Stelle	geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung im Bereich der neu versiegelten Flächen infolge der Ausweisung als Wohngebiet
Arten und Lebensräume	keine Veränderungen	Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen (potenzieller Lebensraum für Arten der Feldflur) infolge der Ausweisung als Wohngebiet
Landschaftsbild	keine Veränderungen	Veränderung durch die Anlage von Gebäuden infolge der Ausweisung als Wohngebiet
Mensch	keine Veränderungen	geringe Einschränkung der Naherholungsfunktion infolge der Ausweisung als Wohngebiet
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit

Änderungsfläche 3:

Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für ein Dorfgebiet (MD)

Fläche: 0,1450 ha

<b>Schutzgut</b>	<b>bei Durchführung der Planung</b>	<b>bei Nichtdurchführung der Planung</b>
Klima/Luft	geringer Flächenverlust für Kaltluftproduktion und Lufthygiene	Kaltluftproduktion auf landwirtschaftlich genutzten Flächen
Boden	geringfügiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung; evtl. Extensivierung der Nutzung von Teilflächen im Bereich öffentlicher Grünflächen	intensive landwirtschaftliche Nutzung
Wasser	geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung im Bereich der neu versiegelten Flächen; evtl. Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen	Regenwasser versickert weitgehend an Ort und Stelle
Arten und Lebensräume	Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen (potenzieller Lebensraum für Arten der Feldflur); evtl. ökologische Aufwertung durch Pflanzmaßnahmen; evtl. Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen	keine Veränderung; keine ökologische Aufwertung durch Pflanzmaßnahmen
Landschaftsbild	Veränderung durch die Anlage von Gebäuden; evtl. teilweise Erhöhung der Strukturvielfalt durch die Pflanzung von Bäumen und die Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen	keine Veränderungen
Mensch	geringe Einschränkung der Naherholungsfunktion	keine Veränderungen
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit

Änderungsfläche 4:

Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für ein Dorfgebiet (MD)

Fläche: 0,5010 ha

<b>Schutzgut</b>	<b>bei Durchführung der Planung</b>	<b>bei Nichtdurchführung der Planung</b>
Klima/Luft	geringer Flächenverlust für Kaltluftproduktion und Lufthygiene	Kaltluftproduktion auf landwirtschaftlich genutzten Flächen
Boden	geringfügiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung; Extensivierung der Nutzung von Teilflächen im Bereich privater und öffentlicher Grünflächen	intensive landwirtschaftliche Nutzung
Wasser	geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung im Bereich der neu versiegelten Flächen; Extensivierung der Nutzung im Bereich privater und öffentlicher Grünflächen	Regenwasser versickert weitgehend an Ort und Stelle
Arten und Lebensräume	Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen (potenzieller Lebensraum für Arten der Feldflur); ökologische Aufwertung durch Pflanzmaßnahmen; Extensivierung der Nutzung im Bereich privater und öffentlicher Grünflächen	keine Veränderung; keine ökologische Aufwertung durch Pflanzmaßnahmen
Landschaftsbild	Veränderung durch die Anlage von Gebäuden; teilweise Erhöhung der Strukturvielfalt durch die Pflanzung von Bäumen und die Extensivierung der Nutzung im Bereich privater und öffentlicher Grünflächen	keine Veränderungen
Mensch	geringe Einschränkung der Naherholungsfunktion	keine Veränderungen
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit

#### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

Schutzgut	Maßnahme
Klima/Luft	Durchführung von Begrünungsmaßnahmen
Boden	Extensivierung der Nutzung im Bereich privater und öffentlicher Grünflächen
Wasser	die Planungen berühren keine Überschwemmungsgebiete, Fließ- oder Stillgewässer, Wasserschutzgebiete oder Bereiche mit hohem Grundwasserstand; Extensivierung der Nutzung im Bereich privater und öffentlicher Grünflächen
Arten und Lebensräume	durch das Vorhaben werden weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch hochwertige Lebensräume in Anspruch genommen; ökologische Aufwertung durch Pflanzmaßnahmen; Extensivierung der Nutzung im Bereich privater und öffentlicher Grünflächen
Landschaftsbild	das Vorhaben befindet sich nicht auf einer exponierten Fläche mit hoher Fernwirkung; Durchführung von Pflanzmaßnahmen
Mensch	es werden keine Flächen mit hoher Bedeutung für die Erholungsfunktion in Anspruch genommen
Kultur- und Sachgüter	Boden- oder Einzeldenkmäler werden nicht beeinträchtigt



## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der Vorhabensträger hat die Plangebiete u.a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes
- Verfügbarkeit der Flächen
- gute Möglichkeiten der Erschließung
- Lage der Flächen im Hinblick auf die Nutzungseignung

Eine Prüfung von alternativen Standorten fand im Vorfeld der Planung statt mit dem Ergebnis, dass die ausgewählten Standorte die Alternativen mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweisen.

In den Änderungsflächen 3 und 4 sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen.

## **6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgt durch die Stadt Ochsenfurt auf der Grundlage der festgelegten Änderungsbereiche und in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb der Änderungsbereiche wurden herangezogen:

- amtliche Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Würzburg
- Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Bodeninformationssystem Bayern
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehungen.

Die im Rahmen des Verfahrens evtl. zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise von beteiligten Behörden zum Datenbestand bzw. zu den voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt werden soweit erforderlich in die Untersuchungen der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die zu erwartenden Auswirkungen werden durch die Stadt Ochsenfurt und die zuständigen Fachbehörden überwacht. Dies erfolgt im Zusammenhang mit der Erschließung der Änderungsbereiche sowie im Zusammenhang mit den späteren Baugenehmigungsverfahren.

Im Einzelnen eignen sich folgende Maßnahmen für eine Überwachung:

- Minimierung der Versiegelung
- Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen

## 8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 24.09.2020 die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Stadt Ochsenfurt, im Bereich der Ortslage Zeubelried Flächen zur Schaffung von Wohn- und Gewerbebebauung zu schaffen, insbesondere sollen die landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt werden. Hierzu sind die folgenden Änderungen erforderlich:

Änderungsfläche 2:

Umwidmung von Flächen für Wohnbaufläche (W) in Flächen für die Landwirtschaft  
Fläche: 0,5070 ha

Änderungsfläche 3:

Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für ein Dorfgebiet (MD)  
Fläche: 0,1450 ha

Änderungsfläche 4:

Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für ein Dorfgebiet (MD)  
Fläche: 0,5010 ha

Bei den Änderungsflächen 3 und 4 sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ sind von geringer Erheblichkeit, da durch das Vorhaben weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen werden.

Aufgrund der Versiegelung von Teilflächen der Plangebiete werden die Bodenfunktionen in mittlerem Maße beeinträchtigt. Da durch die Vorhaben weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch-bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten. Von geringer Erheblichkeit sind die ebenfalls die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“, da durch die Vorhaben weder Wasserschutzgebiete, amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden.

Da durch die Vorhaben weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch hochwertige Lebensräume in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ zu erwarten. Gemäß Feststellung der unteren Naturschutzbehörde sind keine negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des angrenzenden Vogelschutzgebiets zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als gering einzustufen, da durch die Planvorhaben keine exponierten Landschaftsteile in Anspruch genommen und beeinträchtigt werden. Maßgebliche Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten sind.

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering. Hinsichtlich des Schutzgutes „Kultur- und Sachgüter“ bestehen keinerlei Auswirkungen.

Durch die Bauvorhaben sind Ackerflächen betroffen, die aufgrund ihrer Bonität Lebensraum für den Feldhamster darstellen. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) „Zeubelried III - Eichenweg“ sowie zur Ausweisung des Dorfgebietes (MD) „Zeubelried II - Ulmenweg“ wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Jahr 2020 die erforderlichen Untersuchungen durch Biologen durchgeführt. Während der beiden Begehungen im Frühjahr und Sommer 2020 konnten keine Feldhamster oder deren Spuren nachgewiesen werden. Ein Feldhamstervorkommen konnte ausgeschlossen werden.

In den nachgeordneten Bauleitplanverfahren ist der jeweilige Eingriffsbereich vor Baubeginn auf aktuelle Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten zu überprüfen, damit eine Beschädigung oder Zerstörung von Nestern sowie ein Verlust von Individuen ausgeschlossen werden kann. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Bodenbrütern ist die Baumaßnahme soweit möglich außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen. Sollten die Bautätigkeiten in die Brutzeiten von bodenbrütenden Vogelarten fallen, so ist als Vermeidungsmaßnahme eine kontinuierliche Bautätigkeit im Projektbereich umzusetzen, die eine Besiedlung sehr unwahrscheinlich werden lässt.

Die Änderungsflächen sind infolge einer gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge dieser Änderungsflächen bekannt. Gemäß aktuellem Kenntnisstand sind keine erheblichen Summationswirkungen mit anderen Bauvorhaben im Bereich Zeubelried bekannt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in den nachgeordneten Bauleitplanverfahren durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Bei der Änderungsfläche 2 entfallen infolge der Reduzierung der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) vorgesehenen Flächen potenzielle nachteilige Auswirkungen der Bauflächen auf die Schutzgüter „Klima/Luft“, „Boden“, „Wasser“, „Arten und Lebensräume“, „Landschaftsbild“, „Mensch“ und „Kultur- und Sachgüter“.

Änderungsflächen 3 und 4:

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Klima/Luft	gering	gering
Boden	mittel	mittel
Wasser	gering	gering
Arten und Lebensräume	mittel	mittel
Landschaftsbild	gering	gering
Mensch	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

Änderungsfläche 2:

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Klima/Luft	keine	keine
Boden	keine	keine
Wasser	keine	keine
Arten und Lebensräume	keine	keine
Landschaftsbild	keine	keine
Mensch	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine