



STADT OCHSENFURT |
BEBAUUNGSPLAN „WIESENWEG“ 2. ÄNDERUNG
STADTTEIL GOSSMANNSDORF

Begründung
Fassung 18.04.2024

AUFTRAGGEBER



Stadt Ochsenfurt
Hauptstraße 42
97199 Ochsenfurt

aufgestellt: 26.10.2023

Entwurf: 18.04.2024

.Satzungsfassung: .

ENTWURFSVERFASSEN

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24

D- 97318 Kitzingen

Tel. 09321-26800-50

www.arc-gruen.de

info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG

Katrin Hansmann

Landschaftsarchitektin bdl.

Bahareh Bejand

M.Sc. angewandte Geowissenschaften

INHALT

1	Anlass und Zielsetzung	4
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1	Rechtliche Grundlagen	6
2.2	Verfahren	7
3	Lage und Größe der Planänderung	9
4	Inhalte der Planänderung und Anpassung der Festsetzungen	10
4.1	Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen	10
4.2	Erweiterung des Geltungsbereichs	11
4.3	Nutzungsschablonen MU 5 und MU 6	11
4.4	Änderung der Nutzungsart von MI in MU	12
4.5	Ergänzende Festsetzung 1.5	13
4.6	Anpassung EFH und OKF	13
4.7	Anpassung Aufschüttung	14
5	Flächenbilanz	15

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans ist die tatsächliche, kurzfristig veränderte Baulandbedarfssituation in allen Landesteilen aufgrund des stark gestiegenen Bedarfs an Wohnbauflächen. Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass ein deutlich geringerer Bedarf an Gewerbegrundstücken von vergleichsweise geringem Umfang, wie sie derzeit im Geltungsbereich vorhanden sind, besteht. Die von der Stadt Ochsenfurt mit dem Bebauungsplan Wiesenweg bereitgestellten Gewerbeflächen haben sich trotz intensiver Bemühungen als unverkäuflich herausgestellt (vergleiche Vermarktungssituation im Gewerbegebiet Felsenkeller mit deutlich größeren Grundstücken), während der dringende Bedarf an Wohnbauflächen unverändert anhält. Dies war zur Zeit der Erarbeitung der ersten Fassung des Bebauungsplans nicht absehbar.

Die Stadt Ochsenfurt möchte weiterhin das Ziel der Nachverdichtung und Nutzung von freien Flächen, die im Bereich des bereits bebauten Stadtgebiets liegen, vorantreiben und am Ziel der vollständigen Bebauung des B-Plangebietes festhalten.

Zielsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist daher eine Änderung der Nutzungsart Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO in Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO.

Damit können die im Mischgebiet zulässigen Hauptnutzungsarten Wohnen sowie nicht störendes Gewerbe um die anderen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen und soziale und kulturelle Zwecke erweitert werden, um dem bislang gewachsenen Charakter des Gebietes aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und Nutzungen wie Bürgerhaus, Kita, Verwaltungen und sozialen Zwecken besser zu entsprechen.

Die bisher im MI-Gebiet zu beachtende Gleichgewichtigkeit der Nutzungsarten ist nun nicht mehr zweckdienlich. Das Durchmischungsverhältnis ist in einem MU zukünftig nicht mehr festgelegt.

Die maßgeblichen Festsetzungen, die für das bestehende Mischgebiet gelten, d.h., Festsetzungen aufgrund der immissionsrechtlichen Verhältnisse, Festsetzung der baulichen Dichte sowie Festsetzungen zu Eingangshöhen der Gebäude innerhalb des Überschwemmungsgebiets werden im zukünftigen MU vollständig übernommen.

Es ist mit der zukünftigen Nutzungsart Urbane Gebiete somit möglich, im Geltungsbereich mehr Wohnbauland bereitzustellen und dafür auf kleinflächige Gewerbeflächen zu verzichten, sodass die beabsichtigte Innenentwicklung und Nachverdichtung im Geltungsbereich auch unter den veränderten äußeren Bedingungen und unter Beibehaltung des Gebietscharakters umgesetzt werden kann.

Zur Vereinfachung der Handhabung der Planunterlagen wird im Verlauf des Verfahrens eine Darstellungsweise genutzt, aus der die geänderten Inhalte und Festsetzungen der 2. Änderung in **roter Schrift** deutlich ablesbar sind (vgl. Entwurf vom 18.04.2024).

In der Satzungsfassung werden alle Inhalte und Festsetzungen in gleicher Weise dargestellt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wiesenweg“ werden die bisherigen Inhalte und Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesenweg“ in der Fassung vom 09.03.2021 vollständig ersetzt.

Die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wiesenweg“ ergänzt die Begründung zum Bebauungsplan „Wiesenweg“ i.d. Fassung vom 17.09.2019 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesenweg“ i.d.F. vom 09.03.2021.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I 394
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 I 176
- Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 24. 07. 2023 (GVBl. S. 371)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 8.12.2022 I 2240
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

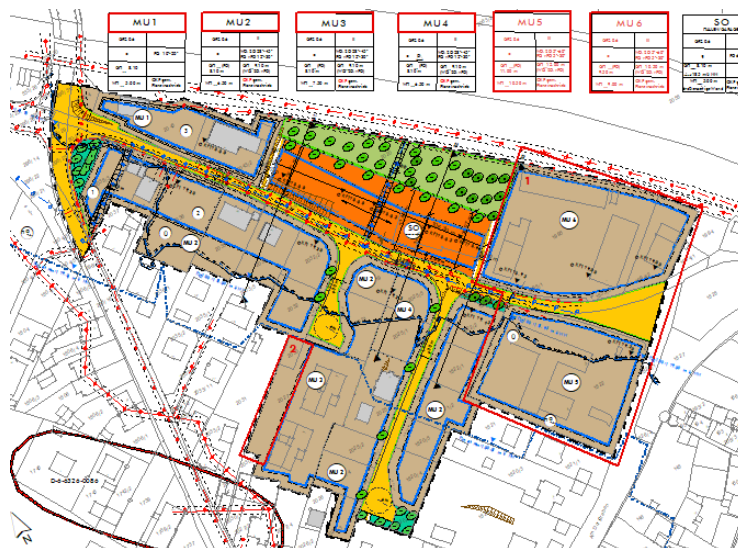


Abb 1 Entwurfsfassung vom 18.04.2024

Die Bebauungsplanänderung umfasst in der **zeichnerischen Plandarstellung** zwei Änderungsbereiche.

1. den Erweiterungsbereich im Osten (ehemals Fläche für Gemeinbedarf)
2. den Erweiterungsbereich im Westen (aufgrund von Flurstücksverschmelzung. (vgl. Abb. 1)

Weiterhin wurde in den zeichnerischen Plandarstellungen folgende Änderungen vorgenommen:

Die Planeinschriebe in den Nutzungsschablonen MI 1 bis MI 4 wurden von MI in MU geändert.

Die Nutzungsschablone MU 5 wurde ergänzt.

Die Eingangsfußbodenhöhen wurden gemäß vorliegender Baugenehmigungen übernommen. Ebenso wurden die Wand und Gebäudehöhen aus den Baugenehmigungen übernommen.

2.2 Verfahren

Aufgrund der geringen Anzahl der Änderungen, der grundsätzlich weiterhin geltenden Zielsetzung der Nachverdichtung und Stärkung der Innenentwicklung wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Mit der Erweiterung der einen Hauptnutzungsart „nicht störendes Gewerbe“ um die anderen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen und soziale und kulturelle Zwecke“, als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ kann die von der Gemeinde seit Beginn des Bebauungsplanverfahrens beabsichtigte Zielsetzung der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Ortsteil Goßmannsdorf auch unter den veränderten äußeren Bedingungen, des verschobenen Bedarfs an Wohnbauland gegenüber dem Bedarf an kleinflächigen Gewerbegrundstücken, umgesetzt werden.

Mit der Umsetzung der Zielsetzung der Nachverdichtung liegt ein weiteres Tatbestandsmerkmal für die Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB vor.

Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat daher in seiner Sitzung am 26.10.2023 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan im Zuge einer 2. Änderung zu ändern. Die ergänzenden Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens

nach § 13a BauGB werden erfüllt:

- Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2. i.V.m. Anlage 2 BauGB ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen infolge der Bebauungsplanänderung nicht.

Die Stadt Ochsenfurt macht von den Anwendungsmöglichkeiten des vereinfachten Verfahrens wie folgt Gebrauch:

Verkürztes Aufstellungsverfahren

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) verzichtet.

Keine Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Erweiterung eine Fläche von 35.200 m² umfasst, ist § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beachten. Danach ist mit einer Vorprüfung des Einzelfalls nachzuweisen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2. i.V.m. Anlage 2 BauGB ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

3 LAGE UND GRÖSSE DER PLANÄNDERUNG

Der Umfang des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wiesenweg“ wird gegenüber dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wiesenweg“ in der Fassung vom 09.03.2021 um 1,01 ha erweitert. Er umfasst in der Fassung der 2. Änderung eine Fläche von ca. 3,52 ha.

Der Geltungsbereich erstreckt sich insgesamt über die Flurstücke Fl.Nrn.

1994/2, 1995, 1833/5, 1995/1, 2020/1, 2020/2, 2020, 2020/3, 2043/2, 2043, 296/29, 296/23, 80/20, 2038, 2038/3, 2036, 2035, 2033, 2032/2, 2032, 2030, 2027, 2021, 2019, 2025/5, 2025/1, 2025, 2025/2, 2025/4, 1820/7, 1820/4, 1820/5, 1821/2, 1822/1, 1822/2, 1822/3 und 1822 sowie Teilbereiche der Fl.Nrn. 1833/4, 296/31, 296/2, 2037, 2037/1, 1833/6, 2025/3 und 1825/1 der Gemarkung Goßmannsdorf.

Er wird um die Flurstücke Fl.-Nr. 1995, 1994/2, 1822 erweitert.

Die Änderung bezieht sich auf die rot markierten räumlichen Änderungsbereiche **1 und 2 (vgl. Abb. 1)** sowie die Änderung der Nutzungsart von MI in MU innerhalb des gesamten Geltungsbereichs die für das gesamte bisherige Mischgebiet gilt, sowie die Änderung der textlichen Festsetzung **Nr. 1.1 und die Ergänzung der Festsetzung Nr. 1.5**.

Im Zuge des Verfahrens wird der Begriff EFH Erdgeschossfußbodenhöhe durchgehend durch den Begriff OKF Oberkante Fertigfußboden ersetzt, um Missverständnisse in Zukunft auszuschließen.

Die übrigen bestehenden Inhalte und Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wiesenweg“ in der Fassung vom 17.09.2019 sowie der 1. Änderung vom 09.03.2021 werden unverändert übernommen und behalten ihre Verbindlichkeit.

4 INHALTE DER PLANÄNDERUNG UND ANPASSUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen

Änderungsbereich 1, Erweiterung des Geltungsbereichs

- Erweiterung des Geltungsbereichs um die Flurstücke 1995, 1994/2, 1822 (THW, Feuerwehr und Bürgerhaus).
- Änderung der Nutzungsart in den Teilflächen MU 5 und MU 6 von Fläche für Gemeinbedarf in Urbane Gebiete
- **Änderungsbereich 2, Erweiterung des Geltungsbereichs**
- Einbeziehung TF Fl.Nr. 2027 (ehem. Fl.Nr. 2030) in Geltungsbereich
- Einbeziehung Fl.Nr. 2030 in Geltungsbereich

Änderung Nutzungsart, Urbanes Gebiet:

- Änderung der Nutzungsart in allen Teilflächen MI 1, MI 2, MI 3, MI 4 von Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO in Urbane Gebiete MU gem. § 6a BauNVO MU 1, MU 2, MU 3, MU 4 .
- Farb-Signatur braun bleibt gleich
- Ersetzen aller Ausdrücke MI in MU in den textlichen Festsetzungen
- Die Nummerierung der Teilflächen MU bleibt erhalten

Änderung Festsetzung Nr. 1.1 Urbane Gebiete

- Die Urbanen Gebiete (MU) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Ergänzung Festsetzung 1.5

- Im MU 5, nördlich des Wiesenwegs, wird in den Fällen einer Änderung der Bestandsnutzung die Folgenutzung festgesetzt, dass 100 % der Geschossfläche für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zu verwenden sind.
- Nicht zulässig sind die in einem Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Anpassung (Festsetzung E. 2.1) gestalterische Vorgaben für

Dächer von Carports und Garagen

(Zulässigkeit von begrünten Flachdächern)

Immissionsschutz

Die Festsetzung 6.1 ist bereits so gefasst, dass auch für die neu hinzugekommenen MU 5 und MU 6 hinreichende Vorkehrungen zum Schallschutz gelten.

Die beigefügte Stellungnahme des Schallschutzgutachters (Vermerk Tasch vom 18.04.2024) bestätigt, dass auch im MU 5 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlich rechtlichen Vorschriften zum Schutz gegen Außenlärm (hier DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) sichergestellt werden und umgekehrt die Plangebiete MU 1, MU2, MU3, MU4, SO nicht durch das neu hinzugekommene MU5 und MU6 beeinträchtigt werden.

4.2 Erweiterung des Geltungsbereichs

Die Flächen für Gemeinbedarf werden als Flächen Urbane Gebiete in das Baugebiet Wiesenweg einbezogen, um dem Gebietscharakter dieses Areals im Nordwesten des Ortsteils Goßmannsdorf zu entsprechen. Die Zweckbestimmung eines Urbanen Gebietes, das dem Wohnen dient sowie der Unterbringung von nichtstörenden Gewerbebetrieben und nichtstörenden sozialen, kulturellen und anderen Nutzungen wird damit umfassend erfüllt.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs um ein neues Teilgebiet MU 5 und MU 6 kann die Stadt den übergeordneten Zielsetzungen der Nachverdichtung und der vollständigen Bebauung von ausgewiesenen Baugebieten nachkommen und ihren Beitrag zur Bereitstellung von Bauland leisten.

4.3 Nutzungsschablonen MU 5 und MU 6

In den neuen MU 5 und MU 6, die aus Fläche für Gemeinbedarf entwickelt werden, wird eine GRZ von 0,6, ebenso wie innerhalb des übrigen Geltungsbereichs festgesetzt. Damit bleibt ein einheitlicher Gebietscharakter im Gesamtgebiet gewahrt.

Aufgrund bestehender Nutzungen/Gebäude Bürgerhaus und technisches Hilfswerk wird die zulässige Wandhöhe und Gebäu-

dehöhe entsprechend angepasst festgeschrieben. In Verbindung mit der Zahl der Geschossfläche, die mit III um eine Geschossfläche erhöht im Vergleich zum übrigen Plangebiet festgesetzt wird, stellen diese beiden Maße der Nutzung lediglich eine Festschreibung des Bestandes dar, der die Vielgestaltigkeit der möglichen Nutzungen bei Wahrung des bestehenden Gebietscharakters auch zukünftig unterstützt.

Für diese Teilgebiete MU 5 und MU 6 innerhalb des Geltungsbereichs wird die Möglichkeit einer sehr flachen Dachneigung von 5° zugelassen, damit zukünftig soweit irgendmöglich die neuen technischen Möglichkeiten von Dachbegrünung zur Niederschlagswasserretention und Dach-Photovoltaikanlagen genutzt werden können.

4.4 Änderung der Nutzungsart von MI in MU

Die Änderung von Mischgebiet in Urbanes Gebiet bewirkt, dass innerhalb des Geltungsbereichs eine höhere Vielfalt an Nutzungen möglich ist. Die gleichgewichtige Nutzungsmischung des Mischgebietes ist nicht mehr vorgegeben. Die Zweckbestimmung des Gebietes, das dem Wohnen dient sowie der Unterbringung von nichtstörenden Gewerbebetrieben und nichtstörenden sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen bleibt vollumfänglich erfüllt.

Relevante Kenngrößen eines Baugebietes wie z. B. die Dichte der Bebauung, die zulässigen Wandhöhen und Gesamthöhen, oder Vorgaben des Immissionsschutzes, die sich auf die Gesundheit der Menschen oder den Klimaschutz auswirken können, werden nicht verändert, sodass negative Auswirkungen oder Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Es kann in Zukunft im Vergleich zu der bisherigen Festsetzung ein erhöhter Anteil der Fläche durch z. B. Wohnbebauung oder kulturelle Einrichtungen genutzt werden, sodass die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wie geplant bebaut werden kann und keine nicht bebauten „Leerstände“ ungenutzt bleiben.

Mit der Ergänzung der zulässigen Nutzungen, neben Wohnen und nichtstörenden Gewerbebetrieben, weiteren Nutzungen wie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen wird dem bestehenden Gebietscharakter entsprochen und weiterhin eine ausgewogene Nutzungsmischung gewährleistet.

4.5 Ergänzende Festsetzung 1.5

Mit der Änderung der Nutzungsart Fläche für Gemeinwirtschaft in ein urbanes Gebiet (MU5 und MU 6) sind weitergehende Nutzungen im Gebiet möglich. Daraus ergibt sich im MU 6, das innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains liegt, die Notwendigkeit, zulässige Folgenutzungen bei Aufgabe der bestehenden Nutzung festzuschreiben.

Es wird daher mit der Festsetzung 1,5 ergänzend festgeschrieben, dass im MU 6 gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO die Nutzungen Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude, Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe, Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Dabei sind die in einem Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Mit dieser ergänzenden Festsetzung 1.5 wird die Differenzierung der Nutzungen im Bereich des Wiesenwegs, die sich aus der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes ergeben hat, aus den westlichen Teilflächen des Bebauungsplans übernommen und fortgeführt.

Damit bleibt die Grundstruktur des Gebiets gewahrt.

Auch bei einer vollständigen Nutzung der innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegenden Teilfläche des MU 6 bleibt sowohl die Zweckbestimmung als auch der Gebietscharakter des Gesamt-Plangebietes gewahrt. Weiterhin wird das Gebiet des Bebauungsplans Wiesenweg durch beide Hauptnutzungsarten Wohnen sowie Gewerbe und andere Anlagen geprägt.

Mit dieser ergänzenden Festsetzung wird einschließlich der bestehenden Festsetzungen zum Hochwasserschutz den Vorgaben der Wasserwirtschaft entsprochen.

4.6 Anpassung EFH und OKF

Da die Ausdrucksweise für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in der Vergangenheit bei Nutzern des Bebauungsplans zu Missverständnissen geführt hat, wird der Begriff durchgehend auf die technische Begrifflichkeit Oberkante Fertigfußboden (OKF) umgestellt. Das erfolgt in der Nutzungsschablone und beim Planeinschrieb der erforderlichen OKF in m üNN

und im Zuge der Festsetzungen 3.2 (EFH wird entfernt) und der Festsetzung 3.5 (EFH wird durch OKF ersetzt).

Die Angabe der Oberkante Fertigfußboden (OKF) im Erdgeschoss ist in allen Teilgebieten für Gebäude erforderlich, die im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains neu errichtet werden. Entsprechend wurden die Höhenangaben gemäß der Bescheide des Landratsamtes Würzburg, Abt. Wasserrecht (Az.: FB 52-645-21-2019-OCH-(pa) vom 29.05.2019 und Az.: FB52-645-47-2020-Och-(sch) vom 20.05.2021) im Bebauungsplan (Planeinschrieb) dargestellt.

4.7 Anpassung Aufschüttung

Die Festsetzung E. 6.2 wurde hinsichtlich des erhöhten Bedarfs an die Barrierefreiheit angepasst, sodass auch im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes innerhalb der Baugrenzen Aufschüttungen zum Geländeausgleich bis zu 1,0 m zulässig sind.

Fazit

Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wiesenweg und der Änderung der Nutzungsart von MI Mischgebiet in MU Urbane Gebiete sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Baugebiet verbunden. Die Zweckbestimmung des Gebiets wird erfüllt und der Gebietscharakter des Ortsteils Goßmannsdorf im Areal Wiesenweg bleibt erhalten. Bestehende Nutzungen und ihre möglichen Folgenutzungen sind an die Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes angepasst.

Die Kenngrößen eines Mischgebietes für die bauliche Dichte, für die Orientierungswerte im Schallschutz sowie für die Schutzvorkehrungen im Überschwemmungsgebiet werden beibehalten und nicht verändert.

Es sind keine negativen Auswirkungen abzusehen.

Die Umsetzung der übergeordneten Planungen und der Ziele der Stadt Ochsenfurt wie Nachverdichtung und Innenentwicklung wird ermöglicht.

5 FLÄCHENBILANZ

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich nach der Änderung wie folgt dar:

Tab. 1: geplante
Flächennutzungen

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in ha / Anteil in %	
Fläche für Urbane Gebiete	2,44	70
Fläche für Sondergebiet	0,31	9
Öffentliche Grünfläche	0,05	1
Öffentliche Verkehrsfläche	0,47	13
Verkehrsflächen besonderer Zweckbindung	0,02	1
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Ausgleichsfläche A1, anrechenbar 0,15 ha	0,22	6
Gesamtfläche Geltungsbereich	3,51	100

Die extern zugeordneten Ausgleichsflächen bleiben unberührt.

