

Stadt Ochsenfurt

Bebauungsplan

„Dümmersberger Pfad“

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

WEGNER
STADTPLANUNG

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Auftraggeber

Stadt Ochsenfurt
Hauptstraße 42
97199 Ochsenfurt

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870
Fax 0931/9913871

info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. Cornelia Seifert, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
97318 Kitzingen

Tel. 09321/26800-50
Fax 09321/268090-53

info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de

Bearbeitung:
Dipl. Ing. (FH) Gudrun Rentsch, Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Katrin Hansmann, Landschaftsplanerin

aufgestellt: 16.11.2023
geändert: 07.05.2024

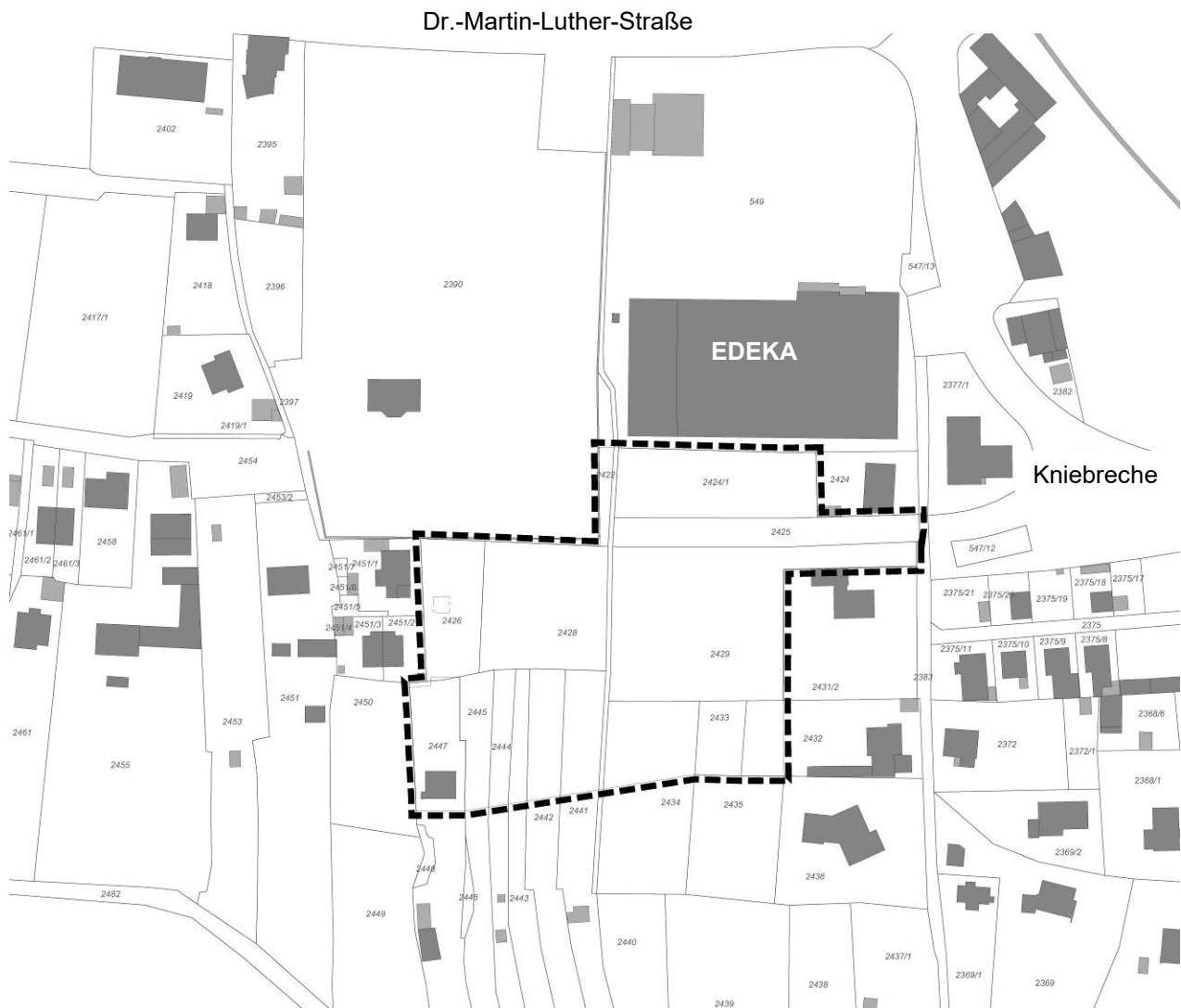
Inhalt	Seite
A BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	5
1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans	5
2. Planungsrechtliche Situation	6
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	7
4. Lage und Charakteristika des Gebietes und angrenzende Nutzungen	7
5. Alternative Bebauungskonzepte	8
6. Städtebauliches Konzept	10
7. Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes	11
8. Art der baulichen Nutzung	11
9. Maß der baulichen Nutzung	12
10. Bauweise und überbaubare Flächen	13
11. Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen	13
12. Straßenerschließung, Stellplätze und Fußwege	14
13. ÖPNV	16
14. Geländeänderungen, Stützmauern, Geländeabfangungen	16
15. Ver- und Entsorgung	16
16. Immissionsschutz	17
17. Georisiken	20
18. Erschließungskosten	21
19. Bodenordnung	21
20. Flächenbilanz	21
B GRÜNORDNUNG	22
1. Planerische Vorgaben Zur Grünordnung	22
2. Grünordnerische Festsetzungen	22
3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
C UMWELTBERICHT	25
1. Vorbemerkungen	25
2. Inhalte und Ziele des Bauleitplans	25
3. Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	25
4. Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen	26
5. Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	27
6. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	28
7. Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung	36
8. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	42
9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	42
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	43
D HINWEISE ZUM ÄNDERUNGSVERFAHREN	47

- Anlage 1:** Nachweis des Wohnbauflächenbedarfes zum Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“ und zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans
- Anlage 2:** Stadt Ochsenfurt, Baugebiet „Kniebreche / Dümmersberger Pfad“ – Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Y0009.021.01.001, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Stand 26.06.2023
mit
Baugebiet „Kniebreche / Dümmersberger Pfad“- Verkehrslärmimmissionen mit Berücksichtigung möglicher Gebäude im Plangebiet, Y0009.021.02.001, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Stand 06.11.2023
- Anlage 3:** Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW), April 2024

A BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Anlass des Bebauungsplans ist die Absicht der Stadt Ochsenfurt, die bereits im FNP dargestellte allgemeine Wohnnutzung im Bereich der Kniebreche zu realisieren. Im Gebiet soll eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen ermöglicht werden: Es werden sowohl kleinere Wohnungen im Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung sozialer Bedürfnisse als auch familienfreundliche Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in zentraler Lage bereitgestellt. Das Areal zeichnet sich durch seine Nähe zur Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Bahnhof) und die fußläufige Nähe zum Stadtzentrum aus. Mit dem Areal bietet sich der Stadt Ochsenfurt die Möglichkeit, einen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements zu leisten, da mit einer flächensparenden Bauweise über 50 Wohneinheiten auf ca. 1,23 ha geschaffen werden können. Mit dem Bebauungsplan werden innerörtliche Bauflächen erschlossen, damit wird weiterer Zersiedlung entgegengewirkt.



Lage des Geltungsbereichs im bebauten Bereich (ohne Maßstab, Kartengrundlage: Geobasisdaten
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und
Vermessung)

2. Planungsrechtliche Situation

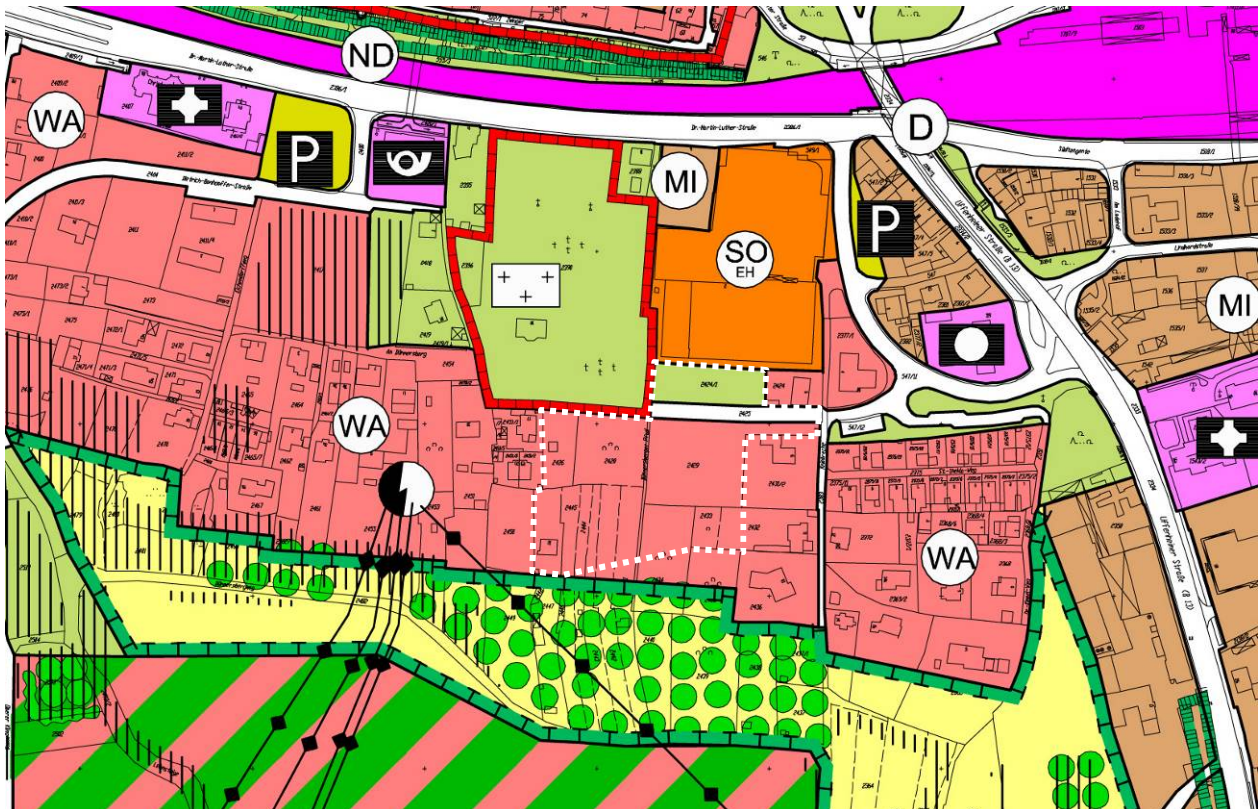
Am 03.12.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ vom Stadtrat der Stadt Ochsenfurt beschlossen. Die Aufstellung sollte als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Am 20.12.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB erneuert.

Nunmehr ist aufgrund der Rechtsprechung ein Verfahren nach § 13b BauGB nicht mehr zulässig, weshalb eine erneute Neufassung des Aufstellungsbeschlusses am 26.10.2023 erfolgte. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“ wird auf der Grundlage der §§ 1 bis 10 BauGB im Regelverfahren durchgeführt.

Es besteht bislang kein Bebauungsplan für diesen Bereich, unmittelbar nördlich schließt sich der Bebauungsplan „Dr. Martin-Luther-Straße / Kniebreche“ an (bekanntgemacht 2009), der die nördlich angrenzenden Grundstücke als Sondergebiet für Einzelhandel festsetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan im Stand der 24. Änderung (bekanntgemacht am 07.10.2021) stellt den Geltungsbereich – wie auch die westlich und östlich angrenzenden Flächen – überwiegend als Allgemeines Wohngebiet WA dar. Des Weiteren ist Flurstück Fl.Nr. 2425 als öffentliche Straße dargestellt, Fl.Nr. 2424/1 war bislang als öffentliche Grünfläche mit dem Zweck einer Friedhofserweiterung dargestellt, welche nicht weiterverfolgt wird.

Südlich grenzt eine Ausgleichsfläche an mit „landschaftsbestimmenden Bäumen und Gehölzgruppen, die im Grundzug zu erhalten oder neu anzulegen sind“ – die überwiegende Fläche ist bereits mit Bäumen bestanden.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ochsenfurt, im Stand der 24. Änderung (bekanntgemacht am 07.10.2021); Geltungsbereich des Bebauungsplans weiß gepunktet.

Da die Friedhofserweiterung im Flächennutzungsplan als Allgemeine Grünfläche dargestellt ist, im Bebauungsplan aber als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Regionalplan Region Würzburg (2) trifft folgende Aussagen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen:

- Die Stadt Ochsenfurt ist als Mittelzentrum eingestuft und liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.
- Ochsenfurt liegt an der Entwicklungsachse Würzburg – Rothenburg ob der Tauber (BAB A7).

Die Planung entspricht dem Ziel LEP B VI 1.1, denn sie

- ermöglicht eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform
- und verringert die Zersiedlung von Landschaft.

BII 2.3 (Z) Im Bereich um das Regionalzentrum 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.

4. Lage und Charakteristika des Gebietes und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,23 ha und erstreckt sich über die Flurstücke Fl.Nrn. 2424/1, 2425, 2426, 2428, 2429 und 2433 sowie Teilbereiche der Fl.Nrn. 2432, 2434, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445 und 2447. Ein Teilstück des Dümmersberger Pfads (Fl.Nr. 2422, Gemarkung Ochsenfurt) sowie ein schmales Teilstück südlich der Friedhofsmauer auf Fl.Nr. 2390 liegen ebenfalls im Geltungsbereich.

Das Gebiet befindet sich in der Gemarkung Ochsenfurt und grenzt im Norden an den Friedhof der Stadt (Fl.Nr. 2390), den EDEKA-Markt auf Flurstück Fl.Nr. 549, sowie das Wohngrundstück Fl.Nr. 2424. Der Flurweg Fl.Nr. 2425 läuft von Norden in den Geltungsbereich hinein.

Im östlichen Bereich schließen sich die mit Wohngebäuden bebauten Flurstücke Nr. 2431/2, 2432, 2436, sowie die Straße „Kniebreche“ (Fl.Nr. 2383) an.

Die westlich angrenzenden Flurstücke Fl.Nrn. 2451 /1 und 2451 /2 sind ebenfalls bereits mit Wohnhäusern bebaut, während das Grundstück Fl.Nr. 2450 als Gartengrundstück genutzt wird.

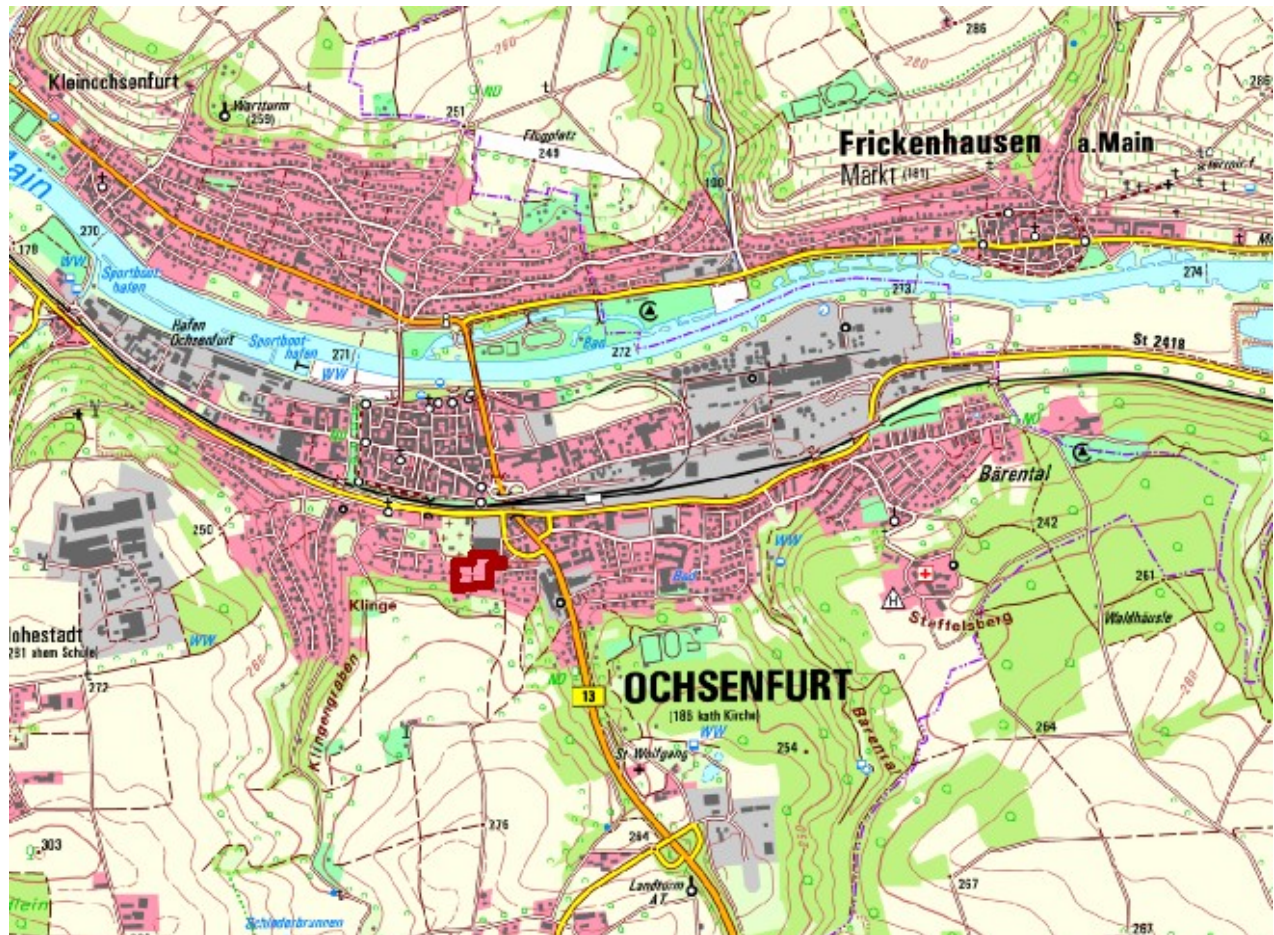
Bei den bestehenden umliegenden Wohngebäuden handelt es sich zumeist um Ein- bis Zweifamilienhäuser.

Im Süden erstrecken sich die Gartenflächen der teilweise im Geltungsbereich liegenden Flurstücke (Fl.Nr. 2434, 2435 sowie Fl.Nr. 2441 bis 2445). Sie werden gegenwärtig als Gartengrundstücke mit Wiese und einigen Obstgehölzen genutzt. Der Flurweg auf Fl.Nr. 2422 läuft über den Geltungsbereich hinaus weiter nach Süden.

Eine Teilfläche des bereits bebauten Grundstückes Fl.Nr. 2447 soll ebenfalls vom Geltungsbereich erfasst werden, um dadurch die Erschließung des Wohnhauses wesentlich zu verbessern.

Der Geltungsbereich fällt von Süden nach Norden hin um ca. 12 % ,d.h. um 20 m von 217 bzw. 225 m üNN bis 198 m üNN ab. Die Flurstücke im Geltungsbereich werden im westlichen Teil als Freizeitgärten genutzt und sind im östlich Teil durch eine brachgefallene Obstwiese sowie Fichtenreihen und freiwachsende, randliche Hecken gekennzeichnet. Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Vegetationsbestände oder Biotop der Bayerischen Biotopkartierung innerhalb des Geltungsbereichs.

Lediglich die südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt bzw. sind brachgefallen. Östlich und westlich schließen sich Wohnbauflächen an. Nördlich erstreckt sich der Friedhof sowie ein großer Supermarkt. Daran anschließend bilden die Südtangente und die Bahntrasse eine Zäsur und Barriere gegenüber der Altstadt der Stadt Ochsenfurt.

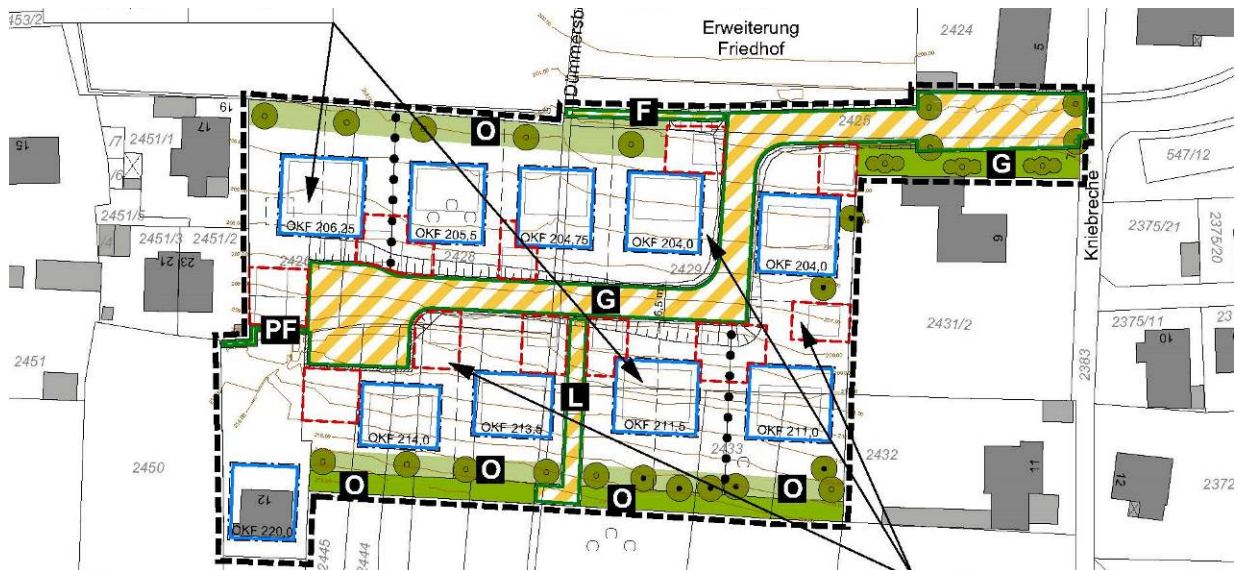


Ausschnitt aus der TOP 25 (Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

5. Alternative Bebauungskonzepte

Der Geltungsbereich soll aufgrund seiner integrierten Lage bereits seit ca. 10 Jahren bebaut werden. Aufgrund der steilen Hanglage und der schwierigen technischen Umsetzung wurden bereits laufende Bauleitplanverfahren mehrfach wieder eingestellt. Über die Jahre hat sich die Planungsabsicht bezüglich der geplanten Bebauungsstruktur allerdings deutlich gewandelt.

Im Jahr 2014 war beispielsweise geplant, 7 Einfamilienhäuser und 4 Doppelhaushälften – also 11 Wohneinheiten zu errichten.



Entwurf Bebauungsplan, Stand 2014

Im Mai 2022 wurde bereits diskutiert, ca. 44 Wohneinheiten unterzubringen, indem 2 Geschosswohnungsbauten, 4 Einfamilienhäuser und 4 Doppelhaushälften eingeplant wurden.



Konzept Stand Mai 2022

Der Nachweis des Bauflächenbedarfes liegt dem Bebauungsplan als Anhang 1 bei.

6. Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll nun ein noch stärker verdichtetes Wohnen realisiert werden. Mit 3 Geschosswohnungsbauten, 2 Einfamilienhäusern und 4 Doppelhaushälften (mit je 2 zulässigen Wohneinheiten) können nunmehr ca. 50 Wohnungen geschaffen werden.



Städtebauliches Konzept

Städtebau

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche in Ergänzung der westlich und östlich angrenzenden Bebauung vor.

Das Konzept sieht aufgrund der übergeordneten Ziele des Flächensparens und Schaffens von Wohnraum eine gestaffelte Bebauung aus Mehrfamilienhäusern und am südlichen Rand von Ein- bis Zweifamilienhäusern vor, die auch als Doppelhaus errichtet werden können. So können auf begrenzter Fläche möglichst viele Wohnungen geschaffen werden, die sowohl in Größe als auch Kostenstruktur (von Mietwohnung bis Eigentum) eine größere Bandbreite von Bürgerinnen und Bürgern anspricht. Durch die Realisierung eines öffentlich geförderten Geschosswohnungsbaus kann zudem gewährleistet werden, dass auch Geringverdienende vom geplanten Wohnungsangebot profitieren können. In den beiden größeren Gebäuderiegeln könnten jeweils ca. 18 Wohneinheiten untergebracht werden, im kleineren Block ca. 12 Wohneinheiten, so dass insgesamt ca. 48 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen.

Die südliche, kleinteiligere private Wohnbebauung dient dem gestalterischen und funktionellen Übergang zur Landschaft, da durch den höheren Grünanteil eine Verzahnung nach Süden zur unbebauten Landschaft erfolgt. Hier sind ca. 4-8 Wohneinheiten geplant.

Die südliche öffentliche Grünfläche dient der Ableitung von Niederschlagswasser (Zum Schutz vor Abflüssen aus dem höherliegenden Außeneinzugsgebiet wird am südlichen Baugebietsrand ein Abfanggraben mit einer Dammschüttung als Schutz des Baugebietes hergestellt, welcher bei Starkniederschlag von Süden in den Geltungsbereich einfließen würde).

Erschließung

Die geplanten Gebäude werden durch eine ringförmige Erschließungsstraße sowie einen Stichweg angebunden.

Nach Süden führt ein zentraler Fußweg, um die hier gelegenen Grundstücke weiterhin anzubinden. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein landwirtschaftlicher Weg (Fahrweg) festgesetzt, der für die Pflege der südlichen öffentlichen Grünflächen erforderlich ist.

7. Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes und Anpassung an den Klimawandel

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Belangen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wie nachfolgend dargelegt Rechnung getragen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (vorbeugender Klimaschutz):

- Siedlungsentwicklung durch Abrundung der vorhandenen Bebauung (Ergänzung der umgebenden Wohnbebauung, Arrondierung)
- Lage des Baugebietes in der Kernstadt mit umfassender Infrastruktur
- „Stadt der kurzen Wege“, direkte Anbindung an die Stadtmitte, an den ÖPNV mit Bahnhaltepunkt

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (anpassender Klimaschutz):

- Das Gebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich von Gewässern bzw. in überschwemmungsgefährdeten Bereichen
- Durchgrünung des Gebiets durch gliedernde Grünbereiche, Erlass von Pflanzgeboten
- Einrichtung von Fußwegen für die direkte fußläufige Anbindung an die Stadtmitte und den ÖPNV zur Förderung des Fußverkehrs
- Festsetzung einer Dachbegrünung bei allen Dächern
- Festsetzung der Fassadenbegrünung für fensterlose Wände ab 5,0 m Breite und Mauern ab 1,50 m Höhe
- Möglichkeit der in die Gebäude teintegrierten Lage der Stellplatzanlagen im Geschosswohnungsbau zur Minderung der Flächenversiegelung
- Minimierung der Versiegelung durch Begrünungsgebot für die unbebauten Grundstücksflächen, Ausschluss von „Schottergärten“
- Ableitung des Außenbereichswassers zum Schutz der Bebauung (öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Retention)

8. Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gewerbliche Funkantennen (Mobilfunkantennen) werden ausgeschlossen, da diese unerwünschte gewerbliche Nebenanlagen darstellen, die zu Nutzungskonflikten mit der Wohnnutzung führen können.

Aus gleichem Grund werden Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Aufgrund der Lage innerhalb bestehender Wohnnutzungen und Steigung des Geltungsbereiches ist dieser ohnehin nicht für die Errichtung einer Tankstelle geeignet. Zudem soll kein zusätzlicher Fahrverkehr in das Gebiet hineingezogen werden.

9. Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist unterteilt in Geschosswohnungsbau im Norden des Geltungsbereiches und die südliche, kleinteiligere Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern:

Das Baukonzept sieht eine Höhenstaffelung der Gebäude von Norden nach Süden vor mit Geschosswohnungsbau mit 3 Vollgeschossen im Norden und Einfamilien- / Doppelhäusern mit 2 Vollgeschossen im Süden im Übergang zur Landschaft. Entsprechend wurde die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

WA 1 – Geschosswohnungsbau

Im WA 1 werden gemäß städtebaulichem Konzept 3 Vollgeschosse zugelassen. Das Kellergeschoss wird als Parkgeschoss genutzt, welches überwiegend unterhalb des Gebäudes liegt.

Um die für den Geschosswohnungsbau erforderliche bauliche Dichte realisieren zu können, wird die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird aufgrund des geneigten Geländes in m üNN festgesetzt. Sie wird als Gebäudeoberkante definiert und ist aufgrund des bewegten Geländes unterschiedlich in den jeweiligen Baufenstern. Die zulässige relative Höhe der Gebäude beträgt dabei jeweils ca. 12,0 m auf der Talseite.

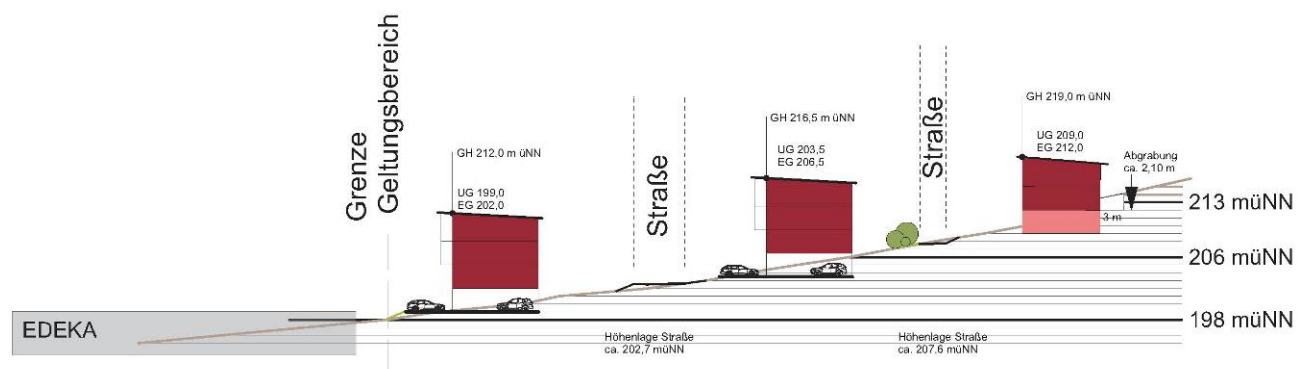
WA 2 – Einzelhäuser / Doppelhäuser

Im WA 2 sind 2 Vollgeschosse zulässig mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude. Dies dient dem harmonischeren Übergang zwischen Landschaft und Ortslage. Auch die Umgebung ist von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

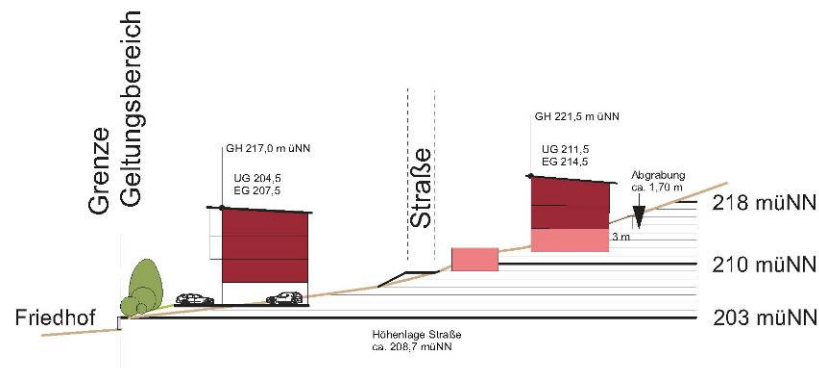
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt aufgrund der kleinen Grundstücksgrößen ebenfalls 0,4. Die Geschossflächenzahl GFZ wird mit 0,8 festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird als Gebäudeoberkante auch für die Ein- und Zweifamilienhäuser in m üNN festgesetzt. Die zulässige relative Höhe der Gebäude beträgt dabei jeweils ca. 9,0 m talseits.

Erläuterungsskizzen zur Höhenfestsetzung:



N-S-Schnitt durch den östlichen Teil des Geltungsbereiches (WA 1.1, 1.3 und WA 2)



N-S-Schnitt durch den westlichen Teil des Geltungsbereiches (WA 1.2 und WA 2)

10. Bauweise und überbaubare Flächen

Die Baugrenzen im Bereich des Geschosswohnungsbaus (WA 1) ergeben sich durch das vorhandene bewegte Relief des Gebietes und die Lage der Erschließungsstraßen.

Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser (WA 2) sind großzügigere Baugrenzen festgesetzt. Hierdurch wird ermöglicht, dass auch Doppelhäuser entstehen können, was ein zusätzlicher Beitrag zum Flächensparen wäre, da dadurch mehr Wohneinheiten errichtet werden könnten.

Die Stellplatzanlagen des Geschosswohnungsbaus (WA 1) können teilweise (Fahrgasse sowie eine Stellplatzreihe) in die Gebäude integriert werden, dadurch wird die Bodenversiegelung minimiert und der beabsichtigte offenere Charakter der Bebauung unterstützt, was der Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand dient.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Entsprechend wird ein Stauraum vor Garagen mit 5,0 m und vor Carports mit 1,50 m festgesetzt. Auch Nebengebäude bis 20 m³ dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Eine zusätzliche Fläche für Garagen und Carports wird westlich der Stichstraße festgesetzt. Diese dient der Verbesserung der Erschließung des bereits bebauten Grundstücks auf Fl.Nr. 2447, hier soll eine Garage errichtet werden. Auf dem Grundstück mit dieser festgesetzten Fläche für Garagen und Carports sind diese Anlagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Es gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

11. Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung gewährleisten ein Mindestmaß an gemeinsamen Gestaltungsmerkmalen der zukünftigen Bebauung.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen, werden Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern ausdrücklich zugelassen.

Dachgestaltung

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Flachdach, Pultdach oder Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 20° auszubilden. Die Eindeckung kann in roten, rotbraunen Farbtönen oder anthrazit ausgeführt werden. Dachflächen bis 10° Dachneigung sind stets zu begrünen.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich begrüßt. Zur besseren Einbindung in die Dachlandschaft sind die Module bei geeigneten Dächern parallel zur Dachhaut oder dachintegriert auszuführen. Auf Flachdächern sind die Module in aufgeständerter Form auf den Dächern anzubringen, sie dürfen aus gestalterischen Gründen die Attika nur um maximal 0,50 m überragen. Die Fläche unter den aufgeständerten Modulen ist zu begrünen.

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von kupferzink-, titanzink- und bleihaltigen Materialien nicht zulässig.

Fassadengestaltung

Im Sinne der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wird die Materialität der Fassade (Putz, Holz, Naturstein) festgesetzt. Die Farbigkeit der Fassade ist in gedeckten, erdfarbenen Tönen, abgetöntem Weiß oder in Grautönen zulässig.

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von kupferzink-, titanzink- und bleihaltigen Materialien nicht zulässig.

Um einen ansprechenden Wandabschluss bei Flachdächern zu gewährleisten, ist beim Bau einer Attika bei Hauptgebäuden ein mindestens 0,50 m hoher, sichtbarer Wandabschluss herzustellen. Diese Hervorhebung kann in Farbe, Material oder Form erfolgen, wichtig ist – bei Einsatz von Farbe oder einem anderen Material – ein farbiger Kontrast hin zur dunkleren Farbe.

Fensterlose Fassaden und Mauern 5,0 m Länge bzw. Wände ab 1,50 m Höhe sind zu begrünen. Dies dient der Verbesserung des Kleinklimas, der Minderung der Versiegelung und der gestalterischen Einbindung der Bebauung in das Ortsbild.

Anpassungsgebot

Für aneinander gebaute Häuser (Doppelhäuser bzw. Doppelhaushälften) gilt ein Anpassungsgebot an das zuerst gebaute Haus hinsichtlich Dachform und Dachneigung, Material, Form und Farbe der Dacheindeckung.

Einfriedungen

Die Einfriedungen sind verschiedene Materialien zulässig: Holz- oder Metall-Einzellattenzaun mit senkrechter Lattung, Stabgitterzäune, Spanndraht und Maschendrahtzäune. Für die Einbindung in das Ortsbild und die Eingrünung sind diese jeweils in braunen, grauen oder grünen Farbtönen zu gestalten.

Die Bespannung von Zäunen mit Planen oder Plastikbändern ist aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Die Einfriedung darf auf der Seite zum öffentlichen Straßenraum maximal 1,50 m hoch sein.

Bei der Kombination einer Stützmauer mit der Einfriedung wird die Stützmauern bei einer Höhe bis 0,60 m über Fahrbahnoberkante in die Gesamthöhe eingerechnet. Bei Stützmauern von mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante ist eine Einfriedung bis 0,90 m zusätzlich zur Stützmauer zulässig, dies ist für die Ausbildung einer Absturzsicherung erforderlich.

Laubgehölzhecken sind ebenfalls zulässig, hier ist für die Pflege der Hecke ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 0,50 m einzuhalten.

Zu öffentlichen Grünflächen, zur freien Landschaft und zwischen den Baugrundstücken sind sockellos auszuführen, um Kleintieren wie Igeln bspw. den Durchschlupf zu ermöglichen.

Der Stauraum vor Garagen und Carports sowie vor offenen Stellplätzen darf nicht eingezäunt werden, damit ein zügiges Einfahren auf das eigene Grundstück gewährleistet ist.

12. Straßenerschließung, Stellplätze und Fußwege

Erschließung (Straßen und Fußwege)

Die geplanten Gebäude werden durch eine ringförmige Erschließungsstraße angebunden. Die Haupteerschließung liegt in der Verlängerung des Dümmersberger Pfades. Hier ist der Straßenraum 6,50 m breit.

Aufgrund der zu erwartend hohen Fußgängerfrequenz durch den Geschosswohnungsbau wird ein abgetrennter Gehweg vorgesehen.

Der südliche Bügel der Ringstraße und die auf der gleichen Höhe hier nach Westen abzweigende Stichstraße weisen eine Fahrbahnbreite von jeweils 3,75 m auf, hier wird ein zusätzlicher, 1,25 m breiter Mehrzweckstreifen für die Verlegung von Leitungen festgesetzt, so dass die Gesamtbreite dieser Verkehrsfläche jeweils 5,0 m beträgt.

Die Stichstraße dient grundsätzlich nur den wenigen Anliegern der Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, daher soll die Erschließung möglichst flächensparend ausgebildet werden. Der reguläre PKW-Verkehr soll über den westlichen Bügel des Straßenrings und den Dümmersberger Pfad verlaufen, der östliche Bügel (entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches) ist vor allem als Umfahrung für größere LKW (bspw. die Müllabfuhr) vorgesehen. Mit dieser Umfahrung wird die Anlage eines Wendeplatzes mit entsprechendem Flächenverbrauch und der Erfordernis von hohen Stützmauern vermieden. Die Müllabfuhr kann die Stichstraße nach Westen nicht anfahren, da der Wendehammer zu klein ist (er müsste mehr als doppelt so groß gebaut werden). Deshalb wird im Einmündungsbereich der Stichstraße eine Aufstellfläche für die Mülltonnen der 3 über die Stichstraße erschlossenen Grundstücke vorgesehen.

Eine Gehwegverknüpfung mit möglichst kurzer Verbindung nach Norden (entlang der Friedhofsmauer) zum Bahnhofsteppunkt soll zur Nutzung des ÖPNV motivieren. Aufgrund der vorhandenen steilen Topographie soll diese Verbindung zusätzlich mit einer Treppenanlage für die direkte Anbindung realisiert werden.

In Richtung Süden soll der Dümmersberger Pfad als öffentlicher Fußweg ausgebaut werden, um die Zugänglichkeit der hier anschließenden Grundstücke zu erhalten. Somit wird vermieden, dass in Folge des Bebauungsplans gefangene Grundstücke entstehen. Zur Pflege der südlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen soll entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ein landwirtschaftlicher Weg angelegt werden, so dass die Stadt Ochsenfurt diese Flächen auch mit Pflegegeräten erreichen kann. Die Steigung nach Süden ist sowohl für den Fußweg als auch für den befahrbaren Pflegeweg sehr steil. Für den Fußweg wird voraussichtlich eine Treppe erforderlich (es besteht bereits eine Treppe), der Pflegeweg wird mit geländegängigen Fahrzeugen (Schlepper / Bagger u.ä.) befahren.

Auch das bisher nur unzureichend erschlossene bebaute Grundstück Fl.Nr. 2447 soll zukünftig über die öffentliche Straße erschlossen werden. Mit dem Wendehammer ergibt sich ein 4,0 m breiter Zufahrtsbereich für dieses Grundstück. Für das bisher gefangene Grundstück Fl.Nr. 2450 außerhalb des Geltungsbereiches wird die vorhandene Anbindung über die Festsetzung eines privaten Fußweges gesichert, so dass der Garten weiterhin zugänglich ist.

Stellplätze

Aufgrund der Hanglage können die Stellplätze im WA 1 flächensparend im Gebäudesockel der Wohngebäude untergebracht werden. Dieses Parkgeschoss soll sich aufgrund der erforderlichen Flächen für Stellplätze und Fahrgasse weiter nach Norden über das Wohngebäude hinaus erstrecken, so dass die nördliche Stellplatzreihe offen ist oder mit einer Terrasse oder Dachbegrünung überdeckt werden kann. Somit kann auf versiegelte Stellplatzflächen erheblichen Umfangs im stark geneigten Gelände verzichtet werden und die Stellplätze liegen in direkter Anbindung zu den Wohnungen.

Auch für die Einzel- und Doppelhäuser im Süden des Geltungsbereiches bietet sich aufgrund des steil ansteigenden Geländes eine Unterbringung der Stellplätze im Wohngebäude an, da das Untergeschoss aufgrund der Geländeneigung nur von vorn und ggf. von den Seiten belichtet werden kann.

Abweichend von der GaStellV wird festgesetzt, dass bei Wohneinheiten bis 55 m² Wohnfläche je ein Stellplatz zu errichten ist und bei größeren Wohnflächen 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Die erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit sind auf den Grundstücken unterzubringen.

Im Einmündungsbereich zum bestehenden Dümmersberger Pfad sollen drei öffentliche Stellplätze angeordnet werden, die als Besucherstellplätze für das Gebiet oder für den Friedhof genutzt werden können.

Zusätzlich entstehen nördlich des privaten Fußweges im Westend des Geltungsbereiches zwei private Stellplätze, die vom Wendehammer aus anfahrbar sind.

13. ÖPNV

Der nahe gelegene Bahnhof bietet regelmäßige Bahnverbindungen in Richtung Würzburg und Ansbach an, er liegt in ca. 500 m Entfernung.

Eine Anbindung des Geltungsbereiches an den ÖPNV ist über die ca. 350 Meter entfernt gelegene Bushaltestelle „Post“ in östlicher Fahrtrichtung gegeben. Diese wird einige Male täglich in Richtung Bahnhof, Kleinochsenfurt/Würzburg und Lindhardstraße/Mainklinik bedient. Die jeweilige Rückfahrt kann nur über benachbarte Bushaltestellen realisiert werden.

14. Geländeänderungen, Stützmauern, Geländeabfangungen

Grundlage der Einstellung des Hauses in das Gelände und der Planung der Freiflächen soll das vorhandene Gelände (Hanglage) sein. Um die Anbindung an die Erschließungsstraßen sicherzustellen, werden grundsätzliche Festsetzungen zu Geländeänderungen und -abfangungen getroffen.

So sind im WA 1 Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,50 m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig. Im WA 2 sind Auffüllungen ebenfalls bis 1,50 m zulässig, aufgrund der steilen Hanglage sind aber Abgrabungen bis 2,50 m zulässig.

Gegenüber den Nachbargrundstücken sind Geländeänderungen durch Böschungen abzufangen, so dass keine Mauern im Grenzbereich zum Nachbarn entstehen. Dies dient dem harmonischeren Geländeübergang zwischen den Grundstücken und der Durchlässigkeit für Kleintiere. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 ausgebildet werden.

Siehe hierzu auch die Skizze zur Erläuterung der Höhenfestsetzungen unter Kap. 9, Maß der baulichen Nutzung.

Um das Gelände auf der Bergseite gegenüber der öffentlichen Straße und gegenüber der Stauräume vor Garagen und Carports abzufangen, dürfen hierfür Stützmauern auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Hierbei ist zu beachten, dass die zulässige Höhe der Stützmauer im WA 1 maximal 1,50 m beträgt. Im steileren WA 2 sind maximal 2,50 m hohe Stützmauern zulässig, zur öffentlichen Straße jedoch nur 2,0 m. Stützmauern sind in Naturstein oder Beton auszuführen, wobei Betonmauern zur Einbindung in das Ortsbild zwingend zu begrünen sind.

Böschungen und Stützmauern, die sich durch die Erschließungsstraße ergeben, sind auf den privaten Grundstücken zu dulden und dürfen nicht abgegraben werden.

15. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Trink- und Abwasser, Telekommunikation) sind im Bereich der Kniebreche vorhanden. An diese Leitungen kann für die Neuerschließung des Gebietes angebunden werden.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung wird im Einfahrtsbereich von der Kniebreche eine Trafostation der N-Ergie vorgesehen.

Für die Versorgung der Wohngebäude mit Trinkwasser sind im gesamten Geltungsbereich jeweils hauseigene Druckerhöhungsanlagen erforderlich, da der anstehende Ruhedruck des bestehenden Hochbehälters zu gering ist.

Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung kann nach Aussage der Stadt Ochsenfurt/ KSO sichergestellt werden.

Das Quartier wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser kann über vorhandene Regenwasserkanäle direkt in den Main abgeleitet werden. Eine Zustimmung hierzu ist vom Wasserwirtschaftsamt bereits erfolgt. Ein erforderlicher Rückhalt des Niederschlagswassers vor Einleitung in den Ableitungskanal wird voraussichtlich unterirdisch im Baugebiet erfolgen.

Für das WA 1.1 ist eine Hebeanlage für das Abwasser erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die erforderlichen Versorgungsleitungen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Die Koordinierung erfolgt im Rahmen des Baus der geplanten Stichstraße. Alle beteiligten Leitungsträger etc. sind so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu benachrichtigen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Im Hinblick auf Starkregenereignisse wird zum Schutz vor Abflüssen aus dem höherliegenden Außeneinzugsgebiet am südlichen Baugebietsrand zudem ein Abfanggraben mit einer Dammschüttung als Schutz des Baugebietes hergestellt. Die Ableitung aus dem Abfanggraben muss unterirdisch über Kanäle entlang des östlichen Baugebietsrandes erfolgen. Wenn nötig ist eine Rückhaltung mit Abflussdrosselung vor einer Ableitung über bestehende Regenwasserkanäle in den Main möglich.

Die Straßenquerneigung wird in den quer zum Hang verlaufenden Straßen zum Teil gegen den Hang geneigt. Am talseitigen Straßenrand wird zudem mittels Bordsteinen eine Aufkantung erfolgen. Hierdurch wird ein gewisses Rückhaltevolumen (und somit ein Schutz der angrenzenden Gebäude) bereits innerhalb des Straßenraumes geschaffen.

Die Einfahrten zu den tiefergelegenen Stellplätzen bzw. Tiefgaragen müssen ebenfalls entsprechend (z.B. durch eine Aufkantung vor der Einfahrt) geschützt werden.

Die genannten Maßnahmen werden im Zuge der tiefbautechnischen Erschließungsplanung im Detail ausgearbeitet. Die benötigten Flächen hierfür sind im Bebauungsplan bereits eingeplant.

16. Immissionsschutz

Gewerbelärm

Das nördlich gelegene Areal wird als großflächiger Einzelhandelsstandort mit Tankstelle genutzt. Der Geltungsbereich ist gegen die zu erwartenden Lärmimmissionen von Anlieferung und Stellplätzen des Edeka-Marktes aufgrund der Gebäudestellung abgeschirmt.

Ein Nachweis der Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung wurde anhand eines schalltechnischen Gutachtens, das sich mit den Auswirkungen des Anlagen-, Liefer- und Ladeverkehrs sowie des Parkplatzverkehrs in Hinblick auf Lärmimmissionen auf die benachbarte Bebauung auseinandersetzt, mit dem Bauantrag zum Einkaufsmarkt erbracht.

Verkehrslärm

Auf den Geltungsbereich wirkt der Verkehrslärm der Bahnstrecke Würzburg – Treuchtlingen sowie untergeordnet die Lärmimmissionen der Staatsstraße 2418 Ochsenfurt – Marktbreit ein.

Für den Geltungsbereich wurde eine Schallimmissionsprognose vom Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG (Nr. Y0009.021.01.001, Stand 28.06.2023 und Ergänzung vom 06.11.2023) erstellt, wobei Immissionen von Bahn- und Straßenverkehr sowie der nördlich gelegene Einkaufsmarkt berücksichtigt wurden.

Gemäß den vorgenannten Gutachten sind ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen folgende Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen innerhalb des als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiches zu erwarten:

Beurteilungszeitraum	Beurteilungspegel in dB(A)	OW WA* in dB(A)	IGW WA** in dB(A)
Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	<u>57 bis 59</u>	55	59
Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr)	<u>57 bis 59</u>	45	49

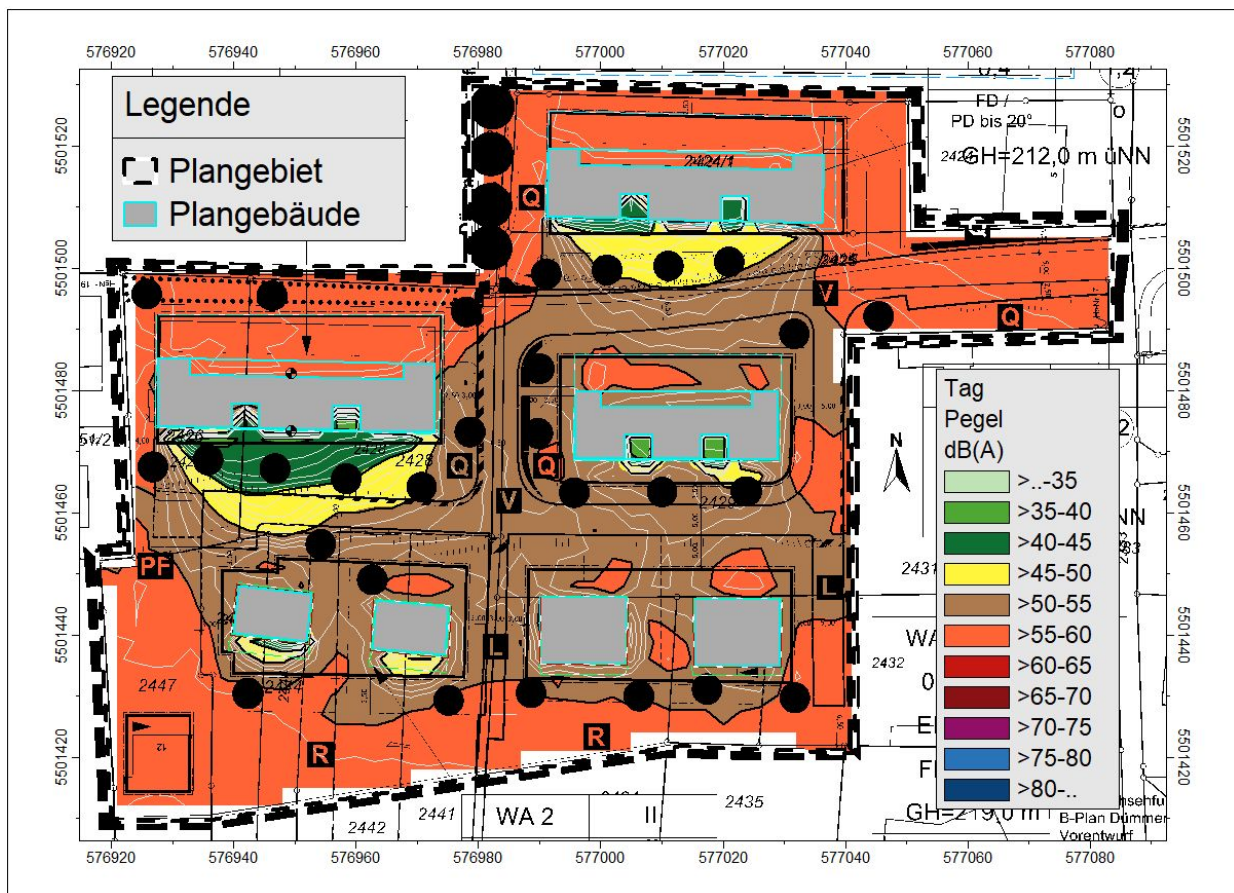
*Die Anforderungen an den Lärmschutz in der Bauleitplanung werden durch die DIN 18005-1 konkretisiert. Die DIN 18005-1 legt für die Bauleitplanung nachfolgende Orientierungswerte (OW) für ein allgemeines Wohngebiet fest, wobei der höhere Nachtwert für Verkehrslärmimmissionen gilt.

**Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV werden für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen herangezogen. Die IGW liegen für Allgemeine Wohngebiete bei:

Die Schallemissionen des Schienenverkehrs bestimmen die Beurteilungspegel maßgeblich. Im Norden und Osten des Plangebiets trägt am Tag aber auch der Straßenverkehr relevant zu den Schallimmissionen im Plangebiet bei.

Tageswerte

Am Tag wird der OW der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitungen betragen zwischen 2 und 4 dB. **Der um 4 dB über dem OW liegende IGW der 16. BImSchV für WA-Gebiete wird am Tag im gesamten Plangebiet eingehalten.**



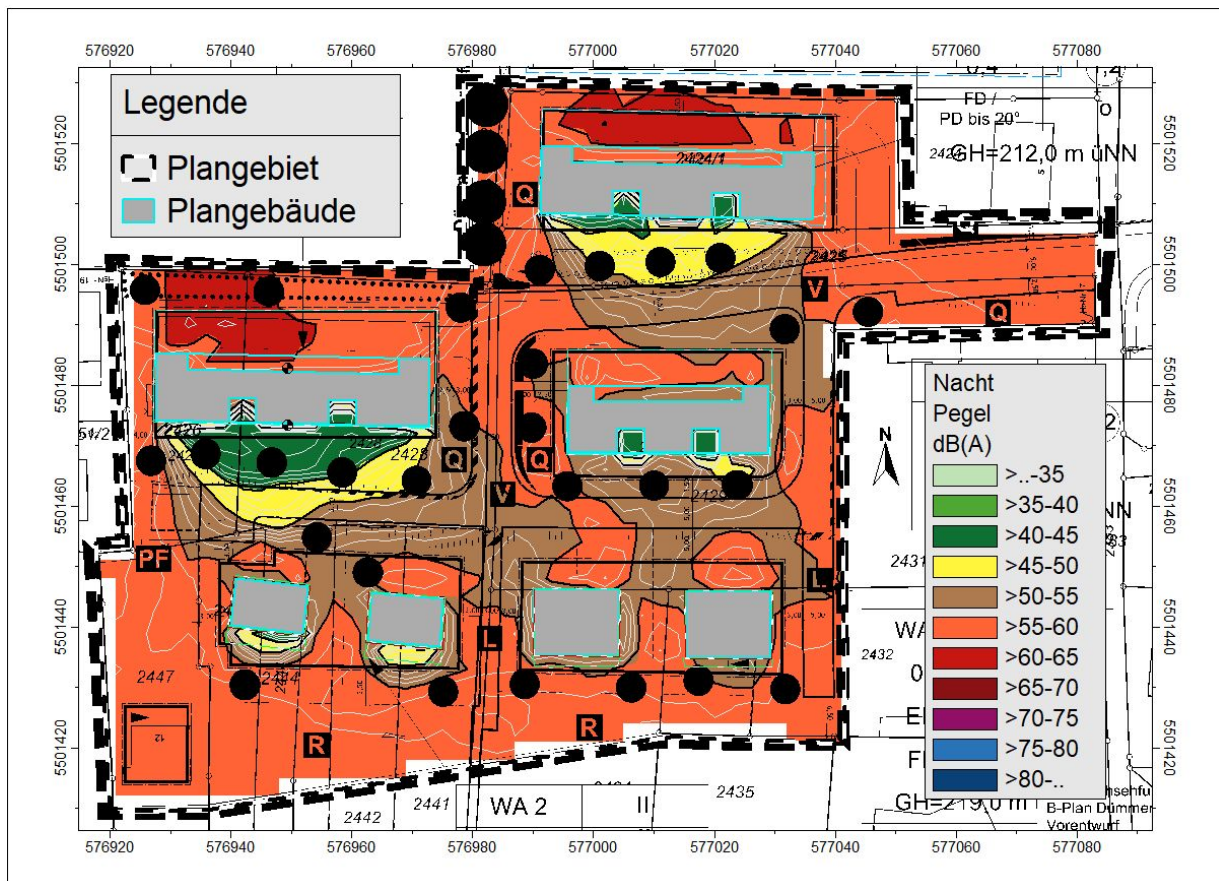
Isophonenkarte der Verkehrslärmimmissionen tags (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG (Nr. Y0009.021.01.001, Stand 28.06.2023)

Durch die Eigenabschirmung ergeben sich jeweils auf den Südseiten der einzelnen Gebäude lärmgeschützte Wohnfreibereiche, hier müssen keine Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen werden.

Es ergeben sich zudem tagsüber Abschirmungswirkungen für die südlichen Gebäude, die jedoch erst bei Errichtung der nördlich vorgelagerten Gebäude zum Tragen kommen. Die gegenseitige Abhängigkeit einer Bebauung zur Lärmabschirmung ist mit dem Bebauungsplan nicht umsetzbar, daher spiegelt sich diese Minderung nicht in den Festsetzungen wider.

Nachtwerte

Während der Nacht wird der OW der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten im gesamten Plangebiet erheblich überschritten. Die Überschreitungen betragen zwischen 12 und 14 dB. **Der um 4 dB über dem OW liegende IGW der 16. BImSchV für WA-Gebiete wird nachts um bis zu 10 dB überschritten.** Die Schwelle des Einsetzens einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Lärm ist nach geltender Rechtsauffassung bei Beurteilungspegeln oberhalb von 70 dB(A) tagsüber bzw. 60 dB(A) nachts erreicht, sie wird im Plangebiet weder tags noch nachts erreicht.



Isophonenkarte der Verkehrslärmimmissionen **nachts** (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG (Nr. Y0009.021.01.001, Stand 28.06.2023)

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen sind für zu schützende Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Maßnahmen (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung, wobei aktiven Maßnahmen im Prinzip der Vorzug zu geben ist. Aufgrund der großen Entfernung zu den

relevanten Verkehrswegen und insbesondere aufgrund der Topografie werden aktive Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Plangebiets aus schalltechnischer Sicht im vorliegenden Fall als nicht zielführend bewertet. Daher wird im Weiteren von einer Lösung der ermittelten Lärmkonflikte mittels passiver Schallschutzmaßnahmen ausgegangen.

Die Eigenabschirmung der Gebäude führt an der lärmabgewandten Fassade zu Pegelminderungen von ca. 5 dB bei Einzelhäusern und sogar von etwa 10 dB bei den Gebäudeblöcken. Damit liegen die Pegel jedoch immer noch über 45 dB.

Die abschirmende Wirkung hat zudem - insbesondere nachts - nur Auswirkungen auf das jeweilige Gebäude selbst und nicht auf die südlich anschließenden Gebäude. Innerhalb der Gebäude ist daher eine schallorientierte Grundrissgestaltung erforderlich.

Zusätzlich ergibt sich in den Nachtstunden durch Reflektionswirkungen vor den Nordfassaden der Gebiete WA 1.1 und 1.2 im Vergleich zur unbebauten Situation (freie Schallausbreitung) eine Erhöhung des Lärmpegels auf über 60 dB(A).

Damit ergeben sich folgende Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich:

- Für den Nachtzeitraum ist der Schutz der Schlaf- und Ruheräume im Gebäude von Belang. Aufgrund der berechneten Überschreitungen sind Fenster von Schlafräumen grundsätzlich mit kontrollierten schallgedämmten Lüftungen auszustatten.
- Öffnbare Fenster der Schlafräume sind an der schallzugewandten Nordseite der Gebäude aus geschlossen.

Diese Festsetzung ermöglicht es für die Einzelhäuser im Süden auf der Ost- und Westseite einzubauen, da aufgrund der Hanglage im Erdgeschoss Fenster von Aufenthaltsräumen nur bedingt möglich sind.

- Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte für WA sind nach Norden ausgerichtete Fenster von Aufenthaltsräumen mit einer kontrollierten schallgedämmten Lüftung auszustatten.

Somit ist auch sichergestellt, dass bei zunächst ausschließlicher Errichtung der südlichen Einzelhäuser die Vorgaben zum Lärmschutz eingehalten werden können. Eine abschirmende Wirkung (v.a. tagsüber) ergibt sich für die südlichen Gebäude erst, wenn zuvor die Gebäude im Norden errichtet werden.

- Für Wohnfreibereiche sind keine Vorgaben erforderlich, da tagsüber die Grenzwerte der 16. BImSchV für WA eingehalten werden und für jedes Gebäude die Möglichkeit besteht, den Wohnfreibereich auf der lärmabgewandten Südseite anzuordnen.

17. Georisiken

Der geologische Untergrund in Ochsenfurt besteht teilweise aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Oberen Muschelkalks, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

18. Erschließungskosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird es erforderlich,

- die neuen Erschließungsstraßen,
- Wasserzuleitungen und Abwasserkanäle neu zu erstellen,
- Niederschlagswasserbehandlung und -rückhaltung sowie
- die Straßenbeleuchtung entsprechend zu ergänzen,

- Versorgungsleitungen für Strom und Gas sowie Telekommunikation innerhalb des Geltungsbereiches neu zu verlegen.

(Druckerhöhungsanlagen werden jeweils privat von den Eigentümern im Gebäude eingebaut.)

Das Gebiet wird über einen Erschließungsträger im Auftrag der Stadt Ochsenfurt erschlossen. Die Differenz zwischen dem Ankaufspreis und dem Verkaufspreis dient der Finanzierung der Erschließungskosten.

19. Bodenordnung

Die Stadt Ochsenfurt bzw. der beauftragte Erschließungsträger erwirbt alle unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich. Im Anschluss werden alle unbebauten Grundstücke gemäß Bebauungsplan neu parzelliert.

20. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 8.419 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.824 m ²
Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich)	ca. 1.750 m ²
Landwirtschaftlicher Weg	ca. 185 m ²
Fußweg	ca. 113 m ²
Privater Fußweg	ca. 30 m ²
Geltungsbereich	ca. 12.321 m²

B GRÜNORDNUNG

1. Planerische Vorgaben Zur Grünordnung

Das Gebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D56 Mainfränkische Platten an der Grenze zwischen der Untereinheit 133 B Maintalhänge und der Untereinheit 130 Ochsenfurter- und Gollachgau. Als potentiell natürliche Vegetation wäre ein Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald zu erwarten, in dieser stadtnahen Kulturlandschaft haben sich jedoch aufgrund der steilen Hanglage in größerem Umfang Obstgärten erhalten und Freizeitgärten entwickelt.

Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Das LEP2020¹ trifft folgende Aussagen, die für die Entwicklung von Freiräumen und Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zu berücksichtigen sind:

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. (...).
- (Z) 7.1.6 Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.
- Der Regionalplan Region Würzburg (2)² trifft folgende Aussagen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen:
- BI 3.1.4 Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in Gemeinden des Verdichtungsraumes Würzburg und in den übrigen Maintalgemeinden, soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden.

2. Grünordnerische Festsetzungen

Verpflichtende Vorgaben zur Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen gewährleisten eine Mindestdurchgrünung im Gebiet sowie der Einbindung in die Landschaft. Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen sowie Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung tragen zur gestalterischen Aufwertung des Wohnquartiers und zur klimatischen Verbesserung (Erhöhung der Artenvielfalt, Niederschlagswasserrückhalt, Staub- und Schadstofffilter, Kühlung, Beschattung der Verkehrsflächen) innerhalb des Straßenraumes bei.

Festsetzungen zur Pflanzenverwendung und zu Pflanzenqualitäten sowie zur Umsetzung der Anpflanzungen unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität der privaten Freiflächen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind als Bestandteil der Planung in den Bebauungsplan integriert und erlangen somit Rechtskraft.

¹ LEP 2020, aktuelle Lesefassung, Stand 01.06.2023

² Regionalplan Würzburg (2), Aktuelle Lesefassung Stand 24.02.2023

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die durch die geplante Bebauung und Erschließung verursachten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden gem. § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in einem Umfang von ca. xxx ha erforderlich.

Die zur Kompensation erforderlichen Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB können nicht innerhalb des Geltungsbereichs zur Verfügung gestellt. Daher wird eine Fläche planextern auf der Fl. Nr. 605 der Gemarkung Hohestadt im Umfang von 1,8 ha bereitgestellt und extern zugeordnet.

Ausgleichsfläche 1 A, Herstellung einer Streuobstwiese Fl.-Nr. 605 TF, Gemarkung Hohestadt, im Umfang von ca. von ca. 1,8 ha, (anrechenbar 0,8 ha)

- Herstellung von artenreichem Extensivgrünland
- Anpflanzung von 20 Obstbäumen
- Erhalt des Gehölzbestandes

Belange des Artenschutzes

Um den artenschutzrechtlichen Anforderungen an das Planungsvorhaben und den aktuellen und potenziellen Vorkommen europarechtlich geschützter Arten gerecht zu werden, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Schwerpunkt Vogelarten, Reptilien, Kleinsäuger im Rahmen des Verfahrens erstellt (saP ÄÖAW, 18.04.2024).

Es werden, je nach Betroffenheit von geschützten Arten konfliktvermeidende Maßnahmen und Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionen erforderlich, die in der saP beschrieben sind. Mit der Umsetzung dieser konfliktvermeidenden Maßnahmen (z. B. Bauzeitenbeschränkung, Aufhängung von Nisthilfen) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise sind als Bestandteil der Planung im Bebauungsplan integriert.

Weitere Inhalte der Grünordnungsplanung wie

- Bewertung der Bestandssituation und der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds
- Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)
- Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

sind im Umweltbericht (Teil C) behandelt.



Abb. Ausschnitt aus der Luftbild (Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung), rot markiert Geltungsbereich

C UMWELTBERICHT

1. Vorbemerkungen

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Fläche und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und Sachgüter, als auch Umweltfolgen zu prüfen sind.

§ 2a BauGB führte eine generelle Umweltprüfung als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im vorliegenden Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung.

2. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Anlass des Bebauungsplans ist die Absicht der Stadt Ochsenfurt, die bereits im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte allgemeine Wohnnutzung im Bereich der Kniebreche/Dümmersberger Pfads zu realisieren. Im Gebiet soll eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen ermöglicht werden: Es werden sowohl kleinere Wohnungen im Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung sozialer Bedürfnisse als auch familienfreundliche Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in zentraler Lage bereitgestellt. Das Areal zeichnet sich durch seine Nähe zur Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Bahnhof) und die fußläufige Nähe zum Stadtzentrum aus. Mit dem Areal bietet sich der Stadt Ochsenfurt die Möglichkeit, einen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements zu leisten, da mit einer flächensparenden Bauweise ca. 44 Wohneinheiten auf ca. 1,22 ha geschaffen werden können. Mit dem Bebauungsplan werden von drei Seiten von Bebauung umschlossene, am südlichen Ortsrand liegende Bauflächen erschlossen, damit wird weiterer Zersiedlung entgegengewirkt.

3. Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) über das Planungsvorhaben informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB gebeten. Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise werden ergänzend in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes und der Umweltziele innerhalb des Geltungsbereiches wurden darüber hinaus berücksichtigt:

- Regionalplan Würzburg (2)
- Flächennutzungsplan der Stadt Ochsenfurt mit integriertem Landschaftsplan
- Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Würzburg
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehung
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, ÖAW, 18.04.2024)

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Umweltprüfung bezogen auf das Ziel, die Funktionsfähigkeit der Freiräume mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen zu erhalten und dauerhaft zu entwickeln, auf der

- Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Arten / Biotope)
- Überprüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biotope und Arten unter besonderer Berücksichtigung möglicher Artenvorkommen von geschützten und bedrohten Arten

- Beurteilung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, des Wohnumfeldes sowie der für die Erholung in der freien Landschaft mögliche visuelle Fernwirkung

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

4. Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Artenschutz und Eingriffsregelung des § 1a Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG, § 44 BNatSchG, Art. 12-16 FFH-Richtlinie, Art. 5 VS-Richtlinie), dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Boden- und Denkmalschutzrecht werden die umweltbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, des Landschaftsentwicklungskonzeptes und des Regionalplanes der Region Würzburg (2) sowie des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Kitzingen zur Beurteilung und Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Flächenänderung im Umweltbericht herangezogen.

Zudem wurden folgende Regelwerke und Orientierungshilfen berücksichtigt:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft
- Ein Leitfaden (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR Wohnen, Bau und Verkehr 12/2021)

Im Regionalplan der Region Würzburg sind für das Planungsgebiet keine konkreten schutzgutbezogenen Ziele und Aussagen festgesetzt. Der Geltungsbereich ist aufgrund der überwiegend extensiv genutzten Wiesen und Gehölzbestände/Freizeitgärten als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild gekennzeichnet.

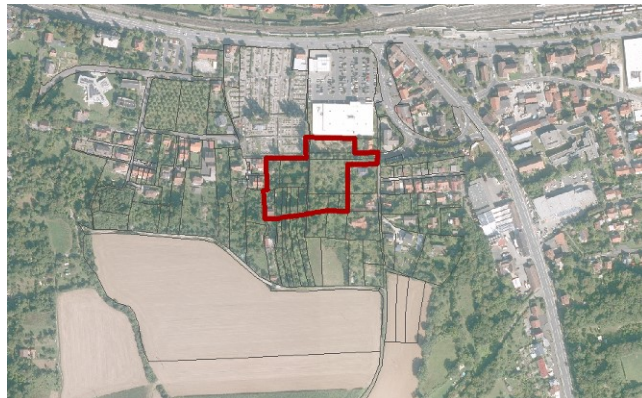
Weitere Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung ergeben sich aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Würzburg, und dem Flächennutzungsplan der Stadt Ochsenfurt und den vorhandenen Vegetationsbeständen und Artenvorkommen.

Innerhalb des Planungsraums, an den Maintalhängen oberhalb des Maintals, sind die Ziele und Maßnahmen für Mager- und Trockenstandorte relevant

- Wiederherstellung und Optimierung der Trockenverbundachsen entlang des Maintals südlich von Würzburg (...)
- Erhalt und Optimierung regional und lokal bedeutsamer Mager – und Trockenstandorte
 - Insbesondere durch Wiederaufnahme bzw. Fortführung der traditionellen biotoperhaltenden Nutzungsformen, wie z. B. Streuobstbau in extensiver (...), Ausdehnung auf derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen als Streuobstwiese oder als Feldobstbäume (v. a. für Ortolan und Wendehals;
 - Erhalt und Wiederherstellung einer vielfältigen Kulturlandschaft
Für Raubwürger, Rotkopfwürger, Neuntöter, Dorngrasmücke, Wendehals und Ortolan ist der Erhalt einer vielfältigen Kulturlandschaft Grundlage für die Bestandssicherung im Landkreis.
 - Durch Erhalt der vorhandenen Hecken-, Gebüsch-, Streuobst-, Baumgruppen- und Magerrasenstrukturen in der offenen Landschaft und durch Neuschaffung in ausgeräumten Bereichen ist die Situation für diese Vogelarten mittelfristig relativ leicht (...) zu verbessern.

Sonstige Umweltschutzziele ergeben sich aus übergeordneten Planungsvorgaben (vgl. Kap. B.1), die im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs teilweise Berücksichtigung finden.

Aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Ochsenfurt lassen sich für das Plangebiet folgende landschaftsplanerische Zielaussagen ableiten.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ochsenfurt, im Stand der 24. Änderung (bekanntgemacht am 07.10.2021); Geltungsbereich des Bebauungsplans weiß gepunktet.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen. Im Norden wird eine Teilfläche des Friedhofs einbezogen, die dafür nicht mehr benötigt wird. Südlich schließt sich die Gebietskulisse für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Entwicklung von Streuobstbeständen, an die bereits seit langem von der Stadt Ochsenfurt als Zielsetzung formuliert ist, um die hier noch teilweise vorhandenen, typischen, landschaftsbildprägenden Obstgürtel in Stadtrandlagen zu sichern, wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten.

5. Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden (vgl. Tab. 1). Während anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Form und Umfang des Planungsvorhabens verursacht werden und nach Beendigung der Bauarbeiten bestehen bleiben, sind auch die durch den Baubetrieb vorübergehenden Beeinträchtigungen und Konflikte zu berücksichtigen, die nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu beheben sind. Als nutzungsbedingt bezeichnet werden die durch den Betrieb verursachten anhaltenden Wirkungen auf das Umfeld der Maßnahme.

Tabelle 1 Wirkfaktoren und deren Dimension

Wirkfaktor	Wirkzone, -intensität und -dimension	betroffenes Schutzgut
baubedingte Projektwirkung		
bauzeitliche Emissionsbelastung	ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen auf benachbarten Straßen durch Bau- und Lieferfahrzeuge; temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen, Erschütterungen	Mensch Friedhof (Arten, biolog. Vielfalt) Klima/Luft/Klimawandel
anlagebedingte Projektwirkung		
Überbauung, Erschließung, Aufschüttungen/Abgrabungen	- Umwandlung von landwirtschaftlicher in Wohnbaufläche - Versiegelung auf 30% bzw. 40% der	Boden; Wasser; Fläche Orts-/Landschaftsbild Arten, biologische

Wirkfaktor	Wirkzone, -intensität und -dimension	betroffenes Schutzgut
Flächeninanspruchnahme	Bauflächen • Reduzierung der Versickerung von Niederschlagswasser • optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische Bauwerke • Verlust von altem Baumbestand • Verlust von artenreichen Wiesen und Gärten • Verlust von Habitaten von Vogelarten und Kleinsäugern	Vielfalt;
Aufheizeffekt	Umwandlung von Vegetation und offenen Böden und Versiegelung	Klima/Luft/Klimawandel Boden
betriebsbedingte Projektwirkung		
Schallimmission	Übliche Geräuschkulisse eines kleinen Wohngebiets	Mensch/Wohnumfeld, Freizeitnutzung Arten
Lichtimmission	• Nächtliche Beleuchtung (Lichtverschmutzung) im Rahmen von Wohnnutzung und Straßenbeleuchtung • Fauna durch Störung und Anlocken/ Fehlleitung von Insekten	Mensch, Arten, biologische Vielfalt
Zusätzlicher Verkehr	Umfeld der Zufahrtsstraße	Arten, Mensch/Wohnumfeld,

6. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Das gesamte Plangebiet wurde der Bestandssituation entsprechend bewertet und eingestuft. Dabei wurde die Bedeutung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht - Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Menschen/Gesundheit/Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) - berücksichtigt.

6.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich liegt an der südlichen Außengrenze Stadt Ochsenfurt und grenzt nördlich an den Friedhof der Stadt. Die Grundstücke im Geltungsbereich werden überwiegend als Freizeitgärten mit Rasenflächen und Gehölzen genutzt. Im Westen ist ein Grundstück bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Der östliche Teilbereich ist als brachgefallener Obstgarten/Streuobstwiese von nicht mehr gepflegten Bäumen und Wiesen geprägt.

Östlich und westlich grenzen locker bebaute Wohnbaugebiete an, nach Norden erstreckt sich einerseits der Friedhof, andererseits ein großer Supermarkt mit Stellplätzen sowie eine Bundesstraße und vielbefahrene Bahntrasse.

Nach Süden erstrecken sich am Steilhang des Maintals weitere verbuschte, aufgelassene Wiesen und Gehölzbereiche. Oberhalb der Hangschulter öffnet sich die Landschaft in die landwirtschaftlich genutzte Flur der Ochsenfurter Gäuflächen.

Der Landschaftsraum ist durch unzugängliche, wenig bzw. ungenutzte Flächen mit überwachsenen, z.T. vertrockneten Gehölzstrukturen geprägt. Der vorhandenen Grasweg wird für die Zuwegung zu Gärten bzw. Wohngrundstück genutzt; sie gehen nicht in die freie Landschaft über.

Die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Gebiets als siedlungsnahes Wohnumfeld ist aufgrund von Unzugänglichkeit von geringer Bedeutung. Als Standort von Freizeitgärten weist es aufgrund von Nordexposition, Verbuschung, geringer Bodenqualität, Hanglage eine mittlere Bedeutung auf.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einem Verbleib der bestehenden Verhältnisse auszugehen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- baubedingte, vorübergehende Auswirkungen durch Lärm und erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Straßen im Umfeld des neuen Baugebietes
- Beeinträchtigung des Wohnumfeldes und der siedlungsnahen Erholung durch die Veränderungen des Landschaftsbildes durch neue Wohnbebauung

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Einhalten technischer Standards zur Vermeidung von Immissionen
- optische Abschirmung des Baugebiets gegenüber dem Friedhof durch Erhaltungsgebote für hochwachsende Gebüsch und Gehölze an der nördlichen Gebietsgrenze
- Durchgrünung des Gebiets durch Anpflanzung von Gehölzen

Bewertung

Das Planungsgebiet ist für den Menschen als Wohnumfeld aufgrund der mikroklimatischen Wirkung von Wiesen und Gehölzen von mittlerer Bedeutung. Eine Freizeitnutzung ist lediglich den Eigentümern vorbehalten. Bei Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die sich insbesondere auf die Freiraumstruktur beziehen, sind erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung im Gebiet und für das nähere Umfeld unter Berücksichtigung der Vorbelastungen in der Summe als gering zu bewerten.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Gebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D56 Mainfränkische Platten an der Grenze zwischen der Untereinheit 133 B Maintalhänge und der Untereinheit 130 Ochsenfurter- und Gollachgau. Als potentiell natürliche Vegetation wäre ein Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald zu erwarten, in dieser stadtnahen Kulturlandschaft haben sich jedoch aufgrund der steilen Hanglage in größerem Umfang Obstgärten erhalten und Freizeitgärten entwickelt.

Gesetzlich geschützte Biotope oder Schutzgebiete gemäß Artikel 12 bis 19 und 23 des BayNatSchG sowie Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung gem. Art. 20 BayNatSchG innerhalb des Netzes Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

Die nächsten Teilflächen des Vogelschutzgebiets DE 6226 471 TF 05 und TF 04 „Ortolangebiete um Erlach und Ochsenfurt“ liegen südlich, mindestens 1,5 km bzw. 1,6 km entfernt.

Aktuelle Nachweise von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind in der Artenschutzkartierung Bayern (ASK, TK-Blatt 6326 Ochsenfurt) für das Plangebiet selbst nicht verzeichnet,

Die Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet wird durch extensiv genutzte Freizeitgärten mit Rasenflächen und Ziergehölzen sowie von einer brachgefallenen Obstwiese geprägt.

Die südlich, am Oberhang, gelegenen verbuschten, aus Sukzession entstandenen Gehölzbereiche sind als potentieller Lebensraum für lokale Populationen verschiedener Fledermausarten sowie als Bruthabitat für Spechtarten und weitere gehölzbrütende Vogelarten wie Baumpieper, Turteltaube, Hohltaube, Wendehals anzusehen. Die Jagd- und Nahrungshabitate vorkommenden Vogelarten und Fledermausarten erstrecken sich nach Süden über die ausgeräumte offene Feldflur bis nach Norden in das Maintal hinein.

Die freiwachsenden Hecken, die nahezu alle Flurstücke im Geltungsbereich umrahmen, die Obstgehölze (v.a. Fl.Nr. 2429) sowie die dichten Gehölzbestände (insbesondere auf Fl.Nr. 2425) sind ohne Biotopstatus, sie weisen dennoch hohe Lebensraumqualitäten auf und sind für den Naturhaushalt von mittlerer Bedeutung.

Artenschutz

Das Gebiet wurde bzgl. der potentiell zu erwartenden gehölzbrütenden Vogelarten, Fledermäuse oder Zauneidechsen gutachtlich überprüft. Im Rahmen der faunistischen Kartierungen im Jahr 2023 wurden Nachweise auf Brutvorkommen der gehölzbrütenden Vogelarten, u.a. des Wendehals, sowie Vorkommen von Sommerquartieren von Fledermausarten und Haselmäuse im Gebiet erfasst. Weitere Hinweise auf besonders oder streng geschützter Arten liegen bislang nicht vor.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt und das Spektrum an Flora und Fauna ohne geschützte Biotopbestände jedoch mit Vorkommen von geschützten Vogel- und Tierarten und angesichts der extensiven, ungestörten Nutzung des Plangebiets in der Summe als **mittel** zu bewerten.

Durch vorsorgliche Festsetzungen zu Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldräumung, Umbau/Abriss von Gebäuden, Entnahme von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und der Anwesenheit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar), sowie Ersatzhabitattherstellung können Verstöße gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten vermieden werden.

In der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg 18.04.2024) werden Kompensationsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion abgeleitet, sodass die im Rahmen des Bebauungsplans „Stadt Ochsenfurt, Dümmersberger Pfad“ vorgesehenen Eingriffe für die im Anhang IV der FFH-RL genannten streng geschützten Arten und für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der VSch-RL, für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich möglich ist, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG verbunden sein werden.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- vollständiger Verlust des Biotoppotenzials im Bereich der Flächenversiegelung (Verkehrsflächen und Gebäude)
- vollständiger Verlust des Habitatpotentials für Vogelarten (Gehölzbrüter in Gebüsch, Obstbäumen und Laubbäumen wie z.B. Wendehals, Spechtarten, Dorngrasmücke) sowie für Haselmäuse. Der Verlust von Nahrungshabitat von Fledermäusen und sind Auswirkungen des Vorhabens aufgrund der nicht betroffenen Gehölzstrukturen und der verbleibenden geeigneten Habitatstrukturen im räumlichen Zusammenhang als unwahrscheinlich anzusehen.

Vermeidung und Minderung

- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern bzw. nach Ausschluss von Brutstandorten und Fortpflanzungshabitaten
- Erhaltungsgebote für randliche Gehölzbestände im Norden und Süden

- Vorgezogene konfliktvermeidende Maßnahme, z. B. Installation von Ersatzhabitaten

Bewertung

Aufgrund der mittleren Bedeutung des Planungsgebiets für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten sind erhebliche Umweltauswirkungen durch die Flächeninanspruchnahme und Verluste von Vegetationsbeständen, Nahrungshabitaten sowie Lebensraum- und Habitatfunktionen des Gebietes auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 im Gebiet und für das nähere Umfeld unter Berücksichtigung der Vorbelastungen in der Summe als **mittel** zu bewerten.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 30 sowie § 32 BNatSchG (**Natura 2000**, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Die nächsten Teilflächen des Vogelschutzgebiets DE 6226 471 TF 05 und TF 04 „Ortolangebiete um Erlach und Ochsenfurt“ liegen südlich, mindestens 1,5 km bzw. 1,6 km entfernt.

Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzgebiete können ausgeschlossen werden.

6.3 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Gebiet erstreckt sich auf der südlichen Mainseite der Stadt Ochsenfurt auf den dort steil ansteigenden nordexponierten Talhängen. Aus dem anstehenden oberen Muschelkalkgestein mit seiner Wechselagerung von Kalk-, Ton- und Tonmergelstein haben sich im Geltungsbereich fast ausschließlich (Para-) Rendzinaböden aus Grus und Schluff bis Ton, mit flacher Deckschicht entwickelt. In den besiedelten und kultivierten Flächen stehen anthropogen überprägte Bodenformen an, die bodenkundlich nicht differenziert sind.

Aufgrund des hohen Schluff- und Tongehalts weisen die Böden lediglich eine geringe Eignung für die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort auf. Die Puffer- und Filterfunktion für Grundwasserführende Schichten ist aufgrund der geringen Mächtigkeit der Deckschicht als gering anzusehen.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Herausnahme von Böden geringer Ertragsfähigkeit aus der landwirtschaftlichen Nutzung (Obstgarten) bzw. aus dem bereits besiedelten Bereich (Freizeitgärten)
- Flächenversiegelung (GRZ 0,4)
- dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen im Umfang von ca. 1,2 ha Bestand

Vermeidung und Minderung

- Einhalten der gesetzlichen Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauphase
- Beschränkung der Flächeninanspruchnahme auf die für die bauliche Entwicklung erforderliche Fläche
- dauerhafte Begrünung durch flächige Pflanzgebote und Erhaltung und Pflanzgebote auf unbebauten Grundstücksflächen

In der Summe sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Boden aufgrund der Flächeninanspruchnahme und des hohen Versiegelungsgrades als **gering** zu bewerten.

6.4 Schutzgut Wasser - Grundwasser und Oberflächengewässer Grundwasser

Grundwasser

Das Plangebiet wird hydrogeologisch der Einheit Oberer Muschelkalk zugeordnet.

Die Gesteine des Oberen Muschelkalks aus einer Wechselfolge von Ton- und Tonmergelsteinen und mit Mächtigkeiten bis 75 bis 85 m stellen im Gebiet überregional bedeutende Kluft-Grundwasserleiter mit geringer Verkarstungsneigung und geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten und Ergiebigkeiten dar.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht berührt.

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung
- Einschränkung der Versickerungsmöglichkeiten und des Rückhaltevermögens

Vermeidung und Minderung

- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß
- Versickerung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser soweit möglich über belebte Bodenflächen / Nutzung für die Bewässerung von Pflanzflächen (unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen)
- Festsetzung von begrünten Dächern zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser

Für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer) ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen geringe nachteilige Umweltauswirkungen.

6.5 Schutzgut Klima/Luft

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Geländeklima wird von Topografie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt. Offene landwirtschaftliche Nutzflächen begünstigen die Kaltluftentstehung, Gehölzbestände filtern die Luftströme. Die oberhalb des Plangebietes entstehende Kaltluft fließt dem Geländeverlauf folgend nach Norden über die Gehölzbestände im Plangebiet ab und prägt die klimatische und lufthygienische Situation. Bestehende Gehölze und Mauern am Friedhof und die Gebäude des Supermarktes bilden Barrieren für abfließende Kaltluft, sodass diese keine Relevanz für die Ortslage in Ochsenfurt hat.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- keine nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Geländeklima und die klimatischen Austauschfunktionen
- Verlust der kühlenden Wirkung durch Entfernung der Vegetation

Vermeidung und Minderung

- Pflanz- und Ansaatgebote zur Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Staubfilter, Temperaturausgleich)
- Festsetzungen für begrünte Dächer

- grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes

Für das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen geringe nachteilige Umweltauswirkungen.

6.6 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Bebauungsplangebiet ist im Osten von einer brachgefallenen Obstwiese mit nicht mehr gepflegtem Obstplantagenbestand und randlichen Gebüschs sowie im westlichen Teil von eingewachsenen Freizeitgärten mit Rasenflächen und Ziergehölzen geprägt. Die freiwachsenden Hecken, die nahezu alle Flurstücke im Geltungsbereich umrahmen, die Obstgehölze (v.a. Fl.Nr. 2429) sowie die dichteren Gehölzbestände (insbesondere auf Fl.Nr. 2425) sind ohne Biotopstatus, doch weisen sie dennoch Lebensraumqualitäten auf und sind für den Naturhaushalt von Bedeutung. Aufgrund des zumeist eher ungepflegten, verwilderten Zustandes ist die Bedeutung für das Landschaftsbild jedoch eher als mittel einzuschätzen.

Die typischen Gehölzstrukturen am Talhang des Mains aus Weinanbau und Obstgärten sind nicht mehr zu erkennen, da die landwirtschaftlich genutzten Flächen brach gefallen und verbuscht sind, bzw. eine andere Nutzung lange etabliert ist. Ein hoher Anteil der Gehölze besteht aus Nadelgehölzen, die im Zuge der Klimaerwärmung trockengefallen sind.

Auch die jetzt bestehenden alten Gehölze oberhalb des Friedhofs am Rand der Ortslage prägen das Stadtbild.

Der einzige Erschließungsweg ist nicht durchgängig in Bereiche außerhalb des Gebiets, sodass das Gebiet keine Erholungsfunktion aufweist.

Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung besteht durch den massigen Bau des Supermarktes zu Füßen des neuen Baugebietes.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Weitere nachteilige Veränderungen des Landschaftsbildes am Ortsrand von Ochsenfurt
- Visuelle Beeinträchtigung des Ortsrands durch bauliche Überprägung mit Anschluss an bestehende Bebauung.
- keine visuelle Fernwirkung auf entferntere Erholungsräume oder Kuppenlagen



Freizeitgarten



Unzugängliche Erschließung



Verbuschter Obstgarten, Sommeraspekt



Verbuschter Obstgarten Winteraspekt



Blick nach Norden über den Friedhof

Vermeidung und Minderung

- Erhaltungsgebote für bestehende Gehölze am Friedhof und im Außenbereich des Baugebiets des landschaftliche Einbindung durch Gehölzpflanzungen

Für das Schutzgut Landschaft ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen **geringe** nachteilige Umweltauswirkungen.

6.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Kultur- und Sachgüter wie z. B. Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, somit keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

6.8 Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Flächenversiegelung, Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich des Plangebiets und der Erschließungsflächen verursachen nachhaltige, negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotential, Boden-/Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Schadstofffilter und Wasserspeicher). Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und Freizeitgärten wirkt sich nachteilig auf das Landschafts- und Ortsbild aus und hat zugleich auch einen Verlust von Habitatflächen für die Tier- und Pflanzenwelt zur Folge.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das die Bauleitplanung nicht gegeben.

6.9 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohnbaugebiet besteht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen. Diesbezüglich sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) nicht zu erwarten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).

Das Plangebiet befindet sich südlich eines intensiv baulich geprägten Umfelds (Bahn, Bundesstraße, Parkplätze Supermarkt). Mit der geplanten Umstrukturierung der bestehenden Nutzungen zu Wohnnutzung ergeben sich keine zusätzlichen Nutzungen, die eine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle haben. Eine neue Konfliktsituation ist somit nicht zu verzeichnen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) BauGB sind daher für die Planung nicht anzunehmen.

Insgesamt sind für die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der grundsätzlichen Eignung des Standorts, der Benachbarung von Wohnbauflächen, des bereits lange beabsichtigten Bebauung des Gebiets wurden Standortalternativen auf Bebauungsplan-ebene nicht näher untersucht. In Kap. A.5 „Alternative Bebauungskonzepte“ wird die Entwicklung der Planungsabsicht der Stadt Ochsenfurt aufgezeigt.

Zur Optimierung der baulichen Nutzung aus Umweltsicht werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Anordnung von Ausgleichsflächen in Angrenzung zu den Bauflächen zur Einbindung des Baugebiets in den Landschaftsraum
- Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes (Pflanzgebote)
- Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser am Ort des Entstehens (Dachbegrünung)

Mit den hier geschaffenen neuen Wohnbauflächen ergeben sich neue Bauflächen im Stadtgebiet der Stadt Ochsenfurt, die aufgrund ihrer Lage in einer „Lücke“ der Bebauung am Ortsrand nicht zu weiteren Zersiedelung des Landschaftsraums führt, sondern im Gegenteil im Sinne einer Innenentwicklung den Ortsrand abrundet.

So stellt die aktuell vorliegende Planfassung in der Gesamtschau eine Planung dar, die unter Ausnutzung der verfügbaren Flächen und im Hinblick auf das Planungsziel zur Optimierung aus Umweltsicht beiträgt und den Zielen einer nachhaltigen Flächennutzung entspricht.

7. Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gilt der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft³.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der zugeordnet.

Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Für die Beeinträchtigung des Naturhaushalts gelten danach folgende Grundsätze:

- Es erfolgt zunächst eine qualifizierte Bestandserfassung und -bewertung des Ausgangszustands der Schutzgüter.
- Die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß „Biotopwertliste⁴“ in Wertpunkten und wird pauschal in drei Kategorien hoch, mittel, gering eingestuft.
- Die Eingriffsschwere und damit der Beeinträchtigungsfaktor ergibt sich über das Maß der baulichen Nutzung. (Für Biotop- und Nutzungstypen (BNT) geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung: Beeinträchtigungsfaktor = Grundflächenzahl (GRZ). Für BNT hoher naturschutzfachlicher Bedeutung: Beeinträchtigungsfaktor = 1).

³ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, Fassung 12/2021

⁴ Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Fassung 31.03.2014

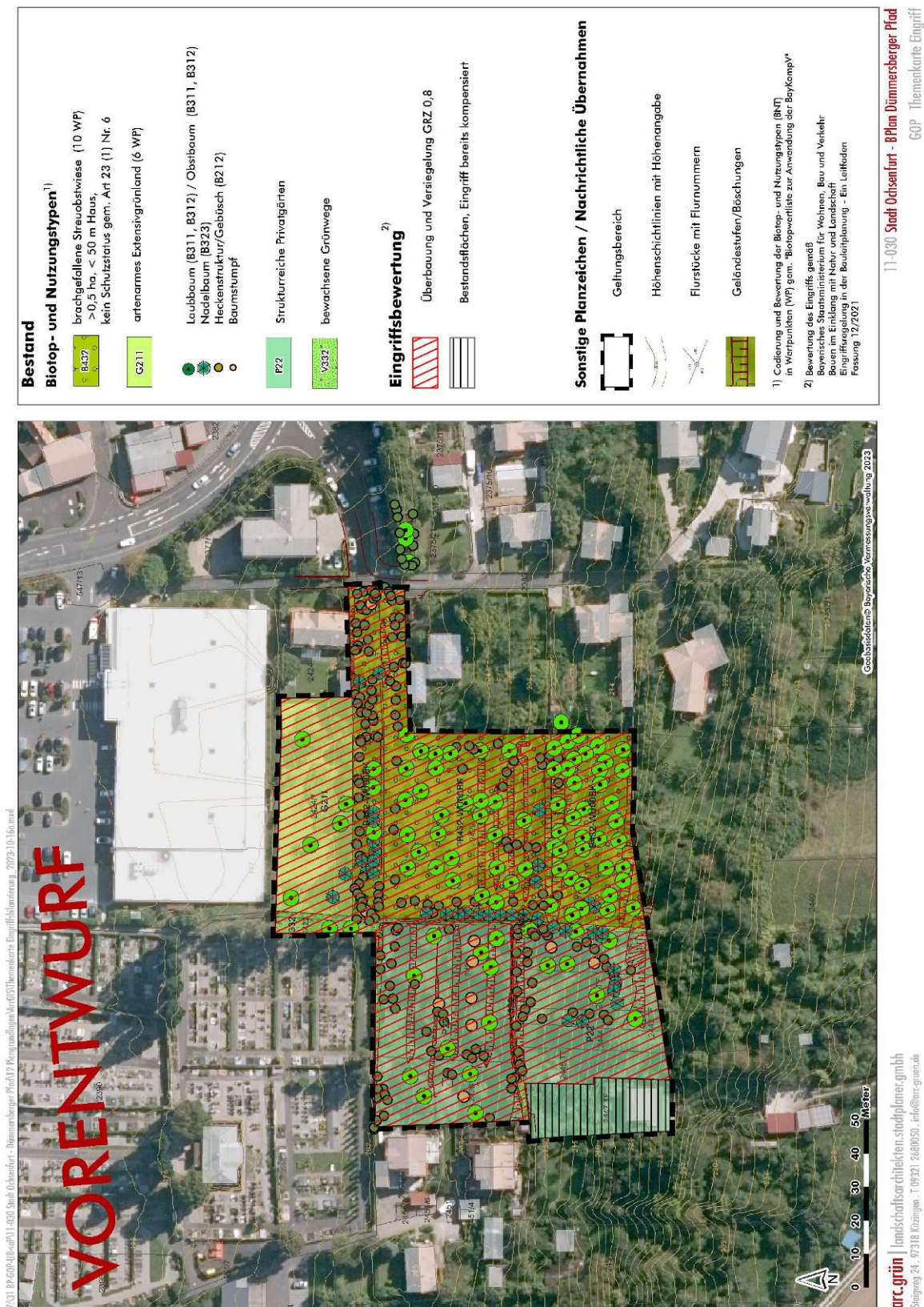
Durch Vermeidungsmaßnahmen ist ggf. eine Reduktion um bis zu 20 % durch Anwendung eines mindernden Planungsfaktors möglich.

7.1 Einstufung der Bestandssituation

Die bisher als Freizeitgärten und Obstgärten extensiv genutzten Flächen werden anhand der Biotopwertliste in Wertpunkten (WP) eingestuft und bewertet. (vgl. Abb. Bestandsaufnahme, Konfliktdarstellung). Danach sind innerhalb des Geltungsbereichs die strukturreichen Privatgärten (P22) mit 7 WP sowie brauchgefallenen Obstgarten (B432) mit 10 WP pauschaliert mit 8 WP, mittlere Bedeutung, zu bewerten.

7.2 Einstufung der geplanten Nutzung

Die geplante bauliche Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) sieht mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) eine mittlere bauliche Dichte mit einem mittleren Nutzungsgrad durch Überbauung und Versiegelung von Biotop- und Nutzungstypen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung wird entsprechend des Leitfadens mit einem Eingriffsfaktor von 0,4 bewertet.



7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Neben den grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards sind Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie grünordnerische Maßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie bauliche Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs vorgesehen, die sich über den Planungsfaktor auf den Kompensationsbedarf mindernd auswirken.

Sie sind im Bebauungsplan nach § 9 (1) BauGB als planerische und textliche Festsetzungen verbindlich festgelegt (vgl. Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung):

- Keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche (z.B. amtlich kartierte Biotope, Bodendenkmäler und Geotope, Böden mit sehr hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte)
- fachgerechter Umgang mit Boden gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben
- Durchgrünung und Einbindung der Gebäude in den Landschaftsraum mit öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Pflanzgebote für Laubbäume auf den nicht überbaubaren Flächen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers bzw. Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in Grünflächen
- Festsetzung von begrünten Dachflächen
- Zulassen von Photovoltaik auf Dach- und Fassadenflächen
- Festsetzung zur zurückhaltenden erforderlichen Beleuchtung von Straßenflächen zur Minimierung der Beleuchtungsintensität und Beeinträchtigung von Insekten und nachtaktiven Tierarten im Umfeld des Baugebietes

7.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Für den durch die Ausweisung des Baugebietes verursachten Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleichsbedarf von 36.462 Wertpunkten (WP) ermittelt. Die Berücksichtigung der oben genannten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen den Ansatz des mindernden Planungsfaktors von 10 %, sodass sich ein Kompensationsbedarf von 32.816 WP ergibt (vgl. Tabelle 2, Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung, Ausgleichsbedarf).

Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich in erster Linie durch die Überbauung und Versiegelung. Das ursprünglich durch den Gehölzbestände geprägte Ortsbild am südlichen Rand von Ochsenfurt wird durch das geplante Baugebiet in seinem Charakter verändert.

Mit den vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit Oberboden, Grundwasser und Niederschlagswasser sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

Ein gesonderter Kompensationsbedarf für das Schutzgut Landschaft ergibt sich aufgrund des vorbelasteten Landschaftsbilds und der geringen Erholungseignung nicht, da durch die festgesetzten Laubbaumpflanzungen zur Eingrünung eine Sichtverschattung in der Nähe wirksam wird und zudem sowohl durch bestehende Gehölze als auch die Topografie die Anlage aus der Ferne nicht einsehbar ist, sodass die Beeinträchtigung auf ein unerhebliches Maß gemindert wird.

Tabelle 2 Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung, Ausgleichsbedarf

Vergleichende Gegenüberstellung / Eingriffsbilanzierung zum BP Stadt Ochsenfurt Dümmersberger Pfad 2023	Entwurf
--	----------------

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	pauschal (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
B432-WÜ00BK brachgefallene Streuobstwiese >0,5 ha, max 50 m Haus: kein Schutzstatus Art 23 (1) Nr. 6	5.487	10	8	0,40	17.558
G211 artenarmes Grünland	1.425	6	8	0,40	4.560
P22 strukturreiche Privatgärten	4.301	7	8	0,40	13.763
V332 bewachsene Grünwege	484	3	3	0,40	581
Ausgleichsflächen im Erweiterungsbereich, kein Eingriff					
Bestandsflächen (Fl.-St. 2447 TF)	685				
Summe	12.382	-			36.462
Planungsfaktor	Begründung				Sicherung Festsetzung /
Vermeidungsmaßnahmen					
Pflanzgebote für Laubbäume an öffentlichen Verkehrswegen und auf privaten und öffentlichen Grünflächen	Beschattung und Kühlung von versiegelten Flächen zur Verminderung der Aufheizung und Erhöhung der Artenvielfalt				Festsetzung Nr. 8.1
Fachgerechter Umgang mit Boden gem. gesetzlicher Vorgaben	Ressourcenschutz				Hinweis Nr. 6
Vermeidung Wasser/Grundwasser/Versickerung	Trennsystem, Zisternen				Hinweis Nr. 1
Vermeidung Arten, Fauna	Bauzeitenbeschränkung Bodenabstand von Einfriedungen				Festsetzung Nr. 11
Festsetzung zur Vermeidung von nächtlicher Beleuchtung	Vermeidung der Beeinträchtigung von nachtaktiven Tierarten, Verringerung des Energieverbrauchs				Festsetzung Nr. 13
Zulässigkeit von Maßnahmen zur Erzeugung von Erneuerbarer Energie	Nutzung von Synergieeffekten durch Mehrfachnutzung der in Anspruch genommenen Flächen (PVA auf Dach- und Fassadenflächen, Vermeidung von CO2-Emission				Festsetzung Nr. 4.3
Festsetzung Dachbegrünung und Fassadenbegrünung	Beschattung und Kühlung von versiegelten Flächen zur Verminderung der Aufheizung und Erhöhung der Artenvielfalt und Rückhaltung von Niederschlagswasser				Festsetzung Nr. 4.2 und 4.4
Summe in % (max. 20%)					10
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					32.816

Tabelle 3 Vergleichende Gegenüberstellung /Bilanzierung, Ausgleichsumfang

Vergleichende Gegenüberstellung /Bilanzierung zum BP Stadt Ochsenfurt „Dümmersberger Pfad“	Entwurf
---	----------------

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste ¹⁾			Prognosezustand nach der BNT-Liste ¹⁾			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP) *	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelnungs- faktor	Ausgleichs- umfang in WP
1	G12	Grünlandbrache	6	B432	Ausgleichsfläche 1 A Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland	10	8.000	4	0	32.000
					Gesamtfläche 1,8 ha, anzurechnende Aufwertung aufgrund bestehender Gehölze 1,0 ha					
2	P22	P22 Privatgarten	7	B313	20 Laubbäume Hochstamm à 30 m²	12	600	5	0	3.000
3	P22	P22 Privatgarten	7	B 112	Quartiersgrün aus Strauchgehölzen und Zierrasen	7	1.000	0	0	0
4	P22	B432-WÜ00BK brachgefallene Streuobstwiese	10	B 112	Grünfläche R Regenrückhaltung artenreiches Grünland, Strauchgehölze	10	ca. 1.000	0		0
Summe							-			<u>35.000</u>

Bilanzierung		
Summe Ausgleichsumfang	35.000	
Summe Ausgleichsbedarf	32.816	
<u>Differenz = positiv = Kompensationsüberschuss</u>	<u>2.184</u>	

* unter Berücksichtigung des Timelag

⁽¹⁾ Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV, Stand 28.02.2014 (mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

7.5 Auswahl geeigneter Flächen und Maßnahmen nach § 1a BauGB

Die Eignung einer Fläche als Ausgleichsfläche orientiert sich am Entwicklungspotenzial und an der naturschutzfachlichen Aufwertbarkeit. Zudem ist der räumliche und funktionale Bezug der Ausgleichsflächen und –maßnahmen zur Art des Eingriffs herzustellen.

Bevorzugt sind Bereiche um das Plangebiet selbst aufgrund ihres direkten räumlichen und funktionalen Bezugs zwischen Eingriffsort und Ausgleichsfläche als geeigneter Raum zur Förderung der vom Eingriff betroffenen Arten anzusehen. Aber auch der gesamte Bereich des Stadtgebietes Ochsenfurt ist als räumlicher Bezugsraum zu bewerten.

7.6 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Kompensation der durch die geplante Bebauung und Erschließung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden gem. § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in einem Umfang von 35.000 Wertpunkten (WP) festgesetzt .

Innerhalb des Bebauungsplans können Laubbaumpflanzungen auf öffentliche Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfang von 3.000 WP angerechnet werden. Außerhalb des Geltungsbereichs wird das Fl.-St. 605, Gemarkung Hohestadt, als externe Ausgleichsfläche im Umfang von 1,80 ha festgesetzt und dem Bebauungsplan mit verbindlich zugeordnet (vgl. Kap. 7.4, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

Die Fläche liegt ca. 3,5 km südlich des Geltungsbereichs in der Gemarkung Hohestadt. Auf der Fläche befindet sich ein Gehölzbestand, der nicht mehr aufzuwerten ist. Mit der festgesetzten Herstellung einer Streuobstwiese stellt die Maßnahme eine Aufwertung in der landwirtschaftlich geprägten Flur dar und unterstützt zudem die ökologischen Funktionen der weiter östlich sich erstreckende Ortolangebiete. Es wurden Festsetzungen zum Erhalt des Gehölzbestandes getroffen.

Entsprechend des Aufwertungspotentials werden 32.000 WP, entsprechend 0,8 ha Flächenanteil, in der Bilanzierung angerechnet.

7.7 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG soll im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden. Agrarstrukturelle Belange sind insbesondere bei der Inanspruchnahme von mehr als drei Hektar Fläche für Kompensationsmaßnahmen betroffen. Darüber hinaus sollen im regionalen Vergleich überdurchschnittlich ertragreiche Böden vorrangig nicht für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden.

Mit der in Inanspruchnahme von Böden unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit und der Festsetzung der Ausgleichsflächen im Umfang von weniger als 3 ha werden die agrarstrukturellen Belange hinreichend berücksichtigt.

8. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die vorliegenden Informationen basieren auf den im Literatur- und Quellenverzeichnis (Teil E) zusammengestellten Daten und Plangrundlagen, die in den Planmaßstäben zwischen 1:100.000 (Regionalplan, ABSP), 1:25.000 (ABSP, geologische Karte, Bodenschätzungskarte etc.) und 1:5.000 (Flächennutzungsplan) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen.

Die Prognose und Differenzierung bau- und nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt wird zum derzeitigen Planungsstand, dem Detaillierungsgrad des Bebauungsplans entsprechend, pauschal und überschlägig beurteilt.

9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Maßstabsgerechte Informationen z.B. zu Grundwasserflurabständen, Bodenqualitäten etc. können aus dieser Maßstabsebene nur überschlägig abgeleitet werden; sie werden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitgestellten Informationen als ausreichend erachtet.

Um negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Umwelt zu verhindern, ist es erforderlich, noch nicht absehbare Umweltauswirkungen zu beobachten und ggf. steuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Ausgleichs- und Optimierungsmaßnahmen voraussichtlich nicht. Mögliche Überwachungsmaßnahmen beziehen sich daher in erster Linie auf die Überprüfung der Wirksamkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und auf bisher nicht voraussehbare Umweltauswirkungen der Planung.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Dümmersberger Pfad bietet sich der Stadt Ochsenfurt die Möglichkeit, einen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements zu leisten, da mit einer flächensparenden Bauweise ca. 44 Wohneinheiten auf ca. 1,23 ha geschaffen werden können. Mit dem Bebauungsplan werden von drei Seiten von Bebauung umschlossene, am südlichen Ortsrand liegende Bauflächen erschlossen, damit wird weiterer Zersiedlung entgegengewirkt. Die Flächen sind seit Jahren im FNP als Wohnbauflächen vorgesehen. Lediglich der Änderungsbereich der 32. Änderung (Parallelverfahren) ist als öffentliche Grünfläche für Friedhof dargestellt und wird als brachgefallene Wiese mit Erddeponie und einigen Solitärgehölzen aus Sukzession ursprünglicher Obstgärten genutzt.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der für den Naturraum mittel empfindlichen Bestandssituation und den Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die meisten Schutzgüter mittlere Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren betrachtet.

Aufgrund der Versiegelung und Überbauung von brachgefallenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und freizeitgärtnerisch genutzten Flächen sind Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes zu erwarten. Das Biotoppotential (Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate) sowie die Fläche als Standort für Pflanzen gehen fast vollständig verloren.

Das Plangebiet ist als potenzieller Lebensraum für Vogelarten zu bewerten. Auch verschiedene Fledermausarten nutzen das Plangebiet potentiell als Überflug- bzw. Jagdhabitat. Ein Vorkommen von Haselmäusen ist der faunistischen Kartierung 2023 zu entnehmen. Weitere Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt, können jedoch nicht generell ausgeschlossen werden. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind unter Beachtung der festgesetzten artspezifischen konfliktvermeidenden Maßnahmen nicht verursacht. Diese werden durch Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Vogelschutzgebiet DE 6226 471 TF 05 und TF 04 „Ortolangebiete um Erlach und Ochsenfurt“ können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen z. B. durch zunehmenden Verkehr, die das Wohlbefinden des Menschen in den nächstliegenden Wohngebieten und im Wohnumfeld dauerhaft stören könnten, sind aufgrund ausreichender Abstände zu den empfindlichen Nutzungen und der Vorbelastungen im Gebiet nicht zu erwarten.

Durch das geplante Erweiterungsvorhaben werden aufgegeben landwirtschaftliche Flächen geringer Ertragsfähigkeit überbaut und gehen für die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft verloren.

Die geplante Nutzung führt zu Veränderungen des Ortsbildes südlich von Ochsenfurt.

Dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild werden insbesondere durch die dem Landschaftsraum fremde Gebäude und Verkehrsflächen verursacht. Sie können mit Maßnahmen zur Eingrünung durch Gehölzpflanzungen und Anlage von Ausgleichsflächen im direkten Umfeld gemindert werden. Sie verursacht dauerhaft jedoch nur geringe Beeinträchtigung der vorbelasteten siedlungsnahen Erholungsräume; über den Nahbereich hinaus sind keine störenden Fernwirkungen zu erwarten.

Durch die Umsetzung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen die nachteiligen Umweltauswirkungen minimiert und im räumlichen Bezug zum Eingriffsort vollständig ausgeglichen. Es

verbleiben keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen infolge des geplanten Wohngebietes.

Mit dem Bebauungsplan ergeben sich Potentiale zur Schaffung innenstadtnaher Wohnbebauung, die unter Berücksichtigung von Standortwahl und technischer Ausführung eine nachhaltige Flächeninanspruchnahme gewährleisten, da sie eine fußläufige Erschließung der Innenstadt und Anbindung zum Bahnhof ermöglicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht von zusätzlichen nachteiligen Veränderungen für die einzelnen Schutzgüter auszugehen. Das Plangebiet bleibt zunächst als brachgefallene Obstwiese und Freizeitgärten selten genutzte erhalten. Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs sind in der weiteren Umnutzung der Flächen mittelfristig jedoch zu erwarten, da der Baulandbedarf lokal bis überregional sehr angespannt ist. Damit ist absehbar, dass die aktuell mittlere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt, für das Landschafts- und Ortsbild und für die Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit (Versickerungsfähigkeit des Bodens, Lebensraumpotenzial) in vergleichbarer Weise zunehmend beeinträchtigt werden wird.

Deutlich wird, dass mit der geplanten Erweiterung des Geltungsbereiches weitere negative Veränderungen des Landschaftsraumes auf den bereits vorbelasteten Flächen zu erwarten sind, die bei Nichtdurchführung der Planung durch weitere Veränderung in ähnlicher Art zu erwarten sind.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft können durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (einschl. Pflanzgebote) innerhalb des Plangebiets und außerhalb des Plangebiets mit einer externen Ausgleichsfläche im Umfang von 1,8 ha, davon 0,8 ha anrechenbar) mit räumlichem Bezug zum Eingriffsort vollständig ausgeglichen werden.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Inhalte des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zusammen und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter. Es verbleiben keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der geplanten Flächennutzung.

Tabelle 4 Zusammenfassung der Inhalte und Bewertung des Umweltberichts

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Abgleich mit vorne	Risiko verbleibender Umweltauswirkungen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	- Ortsrandlage, siedlungsnaher Freiraum, nur bedingt nutzbar - Vorbelastung: Supermarkt und Schallimmission Straße und Bahn	Gehölzpflanzungen zur Sichtverschattung	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	- potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten (Wendehals, Dorngrasmücke), Haselmaus - Privatgarten- und Obstgarten - mittlerer Biotopwert (BNT) - mittlere Biotop- und Artenvielfalt - keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete betroffen	- Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen, Bauzeitenbeschränkung - Festsetzung Kompensation für gehölzbrütende Vogelarten - Grünordnerische Festsetzung für Pflanzgebote im Geltungsbereich - Anpflanzung von Gehölzen auf Ausgleichsflächen planextern	mittel
Boden	- Rendsinaböden, anthropogen überprägt - geringe Durchlässigkeit, geringe Versickerungsleistung - mittlere Pufferfunktion	- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß - Einhaltung gesetzlicher Standards zum Bodenschutz - Sicherung des Oberbodens	gering
Wasser	- Trinkwasserschutzgebiete nicht betroffen - Geringes Risiko eines Eintrags von Nähr- und Schadstoffen - Anstehende Deckschichten ohne ausreichende Schutzfunktion - keine Oberflächengewässer vorhanden	- Begrenzung des Versiegelungsgrades - Rückhalteeinrichtungen und Versickerung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser über belebte Bodenzonen	gering
Klima, Luft, Klimawandel	- Bestehende Barriere zu Kaltluftentstehung oberhalb, daher ohne Relevanz für die Ortslage - Vorbelastung durch Immissionsbelastung Bahn und Ortsumgehung	Pflanz- und Ansaatgebote zur Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Staubfilter, Temperaturlausgleich)	gering
Landschafts- & Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	- Gehölzbestand, überaltert, Trockenschäden, - landschaftsprägender, nord-exponierter, verbuschter Maintalhang, - mittlere landschaftliche Vielfalt	- landschaftliche Einbindung durch hochwüchsige Gehölzpflanzungen - Sichtabschirmung und Struktur-anreicherung	gering

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs- Minderungsmaßnahmen und Abgleich mit vorne	Risiko verbleibender Umweltauswir- kungen
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen		
Fläche	1,2 ha brachgefallene Obstgärten und Freizeitgärten - Landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich aufgrund Kleinteiligkeit und geringer Ertragsfähigkeit	Festsetzung der maximal rechtlich zulässigen GRZ zur maximalen Flächenausnutzung und Minimierung der benötigten Flächenausdehnung	gering

D Hinweise zum Änderungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen, der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.01.2024 ortsüblich bekannt gegeben.

Am Aufstellungsverfahren wurden mit Schreiben vom folgende Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt, sowie mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

- Regierung von Unterfranken - Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz, Würzburg
- Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt, vom 01.02.2024
- Landratsamt Würzburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg, vom 29.02.2024
- Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg, vom 23.01.2024
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Aschaffenburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung B – Bauleitplanung, München
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, vom 22.01.2024
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Ansbach, vom 22.01.2024
- Staatliches Bauamt Würzburg, Würzburg
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg, vom 16.02.2024
- Industrie- und Handelskammer, Würzburg, vom 04.03.2024
- Flugplatz Giebelstadt, Giebelstadt
- Bayernwerk Netz GmbH - Kundencenter Marktheidenfeld, Marktheidenfeld
- N-Ergie Netz GmbH Nürnberg, Nürnberg
- Kommunalunternehmen Stadtwerke Ochsenfurt, Ochsenfurt
- Team Orange Kommunalunternehmen Landkreis Würzburg, Veitshöchheim
- PLEDOC GmbH, Essen, vom 07.02.2024
- Tennet TSO GmbH, Bayreuth, vom 30.01.2024 (
- Überlandwerk Schäfersheim Verwaltungs GmbH, Weikersheim
- Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Ochsenfurt - Klärwerk Winterhausen, Winterhausen, vom 01.02.2024
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
- Ericsson Service GmbH – Bauleitplanung, Düsseldorf, vom 14.02.2024
- Telefónica Germany GmbH & Co. KG
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH – Koordinationsanfragen
- Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Würzburg, Würzburg
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. , Veitshöchheim
- Landesjagdverband Bayern e. V. , Feldkirchen
- Pfarrer Oswald Sternagel Katholisches Pfarramt, Ochsenfurt
- Pfarrer Johannes Müller Evang.-Luth. Pfarramt, Ochsenfurt
- Stadt Marktbreit
- Markt Bütthard

- Markt Giebelstadt
- Markt Randersacker
- Markt Reichenberg
- Markt Sommerhausen
- Gemeinde Gaukönigshofen
- Markt Gelchsheim, Verwaltungsgemeinschaft Aub, vom 20.02.2024
- Gemeinde Sonderhofen, Verwaltungsgemeinschaft Aub, vom 29.02.2024
- Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt
- Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen
- Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde zwischen dem 29.01.2024 und dem 04.03.2024 im Internet veröffentlicht sowie in Form einer Planauslage durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom bis durchgeführt.

Die Stadt Ochsenfurt hat am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.