

Stadt Ochsenfurt

32. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie der anerkannten Naturschutzverbände gemäß § 29 BNatSchG

Auswertung der Stellungnahmen und Anregungen

Bearbeitung:

WEGNER

STADTPLANUNG

Bertram Wegner
Dipl.-Ing. Architekt
Stadtplaner SRL

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870
Fax 0931/9913871

email info@wegner-stadtplanung.de

07.05.2024

Die frühzeitige Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger erfolgte mit Schreiben vom 22.01.2024 mit Frist bis 04.03.2024.

Beteiligt wurden:

- Regierung von Unterfranken - Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz, Würzburg
- Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Würzburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
- Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Aschaffenburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung B – Bauleitplanung, München
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Ansbach
- Staatliches Bauamt Würzburg, Würzburg
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
- Industrie- und Handelskammer, Würzburg
- Flugplatz Giebelstadt, Giebelstadt
- Bayernwerk Netz GmbH - Kundencenter Marktheidenfeld, Marktheidenfeld, für Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg
- N-Ergie Netz GmbH Nürnberg, Nürnberg
- Kommunalunternehmen Stadtwerke Ochsenfurt, Ochsenfurt
- Team Orange Kommunalunternehmen Landkreis Würzburg, Veitshöchheim
- PLEDOC GmbH, Essen (für Ferngas Nordbayern GmbH, Schwaig bei Nürnberg)
- Tennet TSO GmbH, Bayreuth
- Überlandwerk Schäfersheim Verwaltungs GmbH, Weikersheim
- Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Ochsenfurt - Klärwerk Winterhausen, Winterhausen
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
- Ericsson Service GmbH – Bauleitplanung, Düsseldorf
- 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
- Katholisches Pfarramt, Ochsenfurt
- Evang.-Luth. Pfarramt, Ochsenfurt
- Stadt Marktbreit

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

Keine Äußerungen innerhalb der Frist (04.03.2024), daher kann unterstellt werden, dass die Belange von der Planung nicht berührt werden:

- Regierung von Unterfranken - Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz, Würzburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Aschaffenburg
- Flugplatz Giebelstadt, Giebelstadt
- Kommunalunternehmen Stadtwerke Ochsenfurt, Ochsenfurt
- Überlandwerk Schäfersheim Verwaltungs GmbH, Weikersheim
- Telefónica Germany GmbH & Co. KG
- 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 Reichenberg
- Markt Sommerhausen
- Gemeinde Gaukönigshofen
- Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt
- Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen
- Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim

Keine Anregungen und Bedenken wurden geäußert von

- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt, vom 01.02.2024
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg, vom 29.02.2024
- Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg, vom 23.01.2024
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, vom 22.01.2024
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Ansbach, vom 22.01.2024
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg, vom 16.02.2024
- Industrie- und Handelskammer, Würzburg, vom 04.03.2024

- PLEDOC GmbH, Essen, vom 07.02.2024
- Tennet TSO GmbH, Bayreuth, vom 30.01.2024 (
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Ochsenfurt - Klärwerk Winterhausen, Winterhausen, vom 01.02.2024
- Ericsson Service GmbH – Bauleitplanung, Düsseldorf, vom 14.02.2024
- Markt Bütthard, vom 15.02.2024
- Markt Giebelstadt, vom 15.02.2024
- Markt Randersacker, vom 22.02.2024
- Markt Gelchsheim, Verwaltungsgemeinschaft Aub, vom 20.02.2024
- Gemeinde Sonderhofen, Verwaltungsgemeinschaft Aub, vom 29.02.2024

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

1. Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
2. Landratsamt Würzburg
3. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Aschaffenburg
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung B – Bauleitplanung, München
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
6. Staatliches Bauamt Würzburg, Würzburg
7. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
8. Bayernwerk Netz GmbH - Kundencenter Marktheidenfeld, Marktheidenfeld
9. N-Ergie Netz GmbH Nürnberg, Nürnberg
10. Team Orange Kommunalunternehmen Landkreis Würzburg, Veitshöchheim
11. Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
13. Vodafone Kabel Deutschland GmbH – Koordinationsanfragen
14. Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Würzburg, Würzburg

1. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg, vom 09.02.2024	
<i>Seitens der Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde bestehen keine Einwände gegen die o. g. Vorentwürfe, die die planerische Grundlage zum Bau von 50 Wohneinheiten in dichter Bauweise auf ca. 1,2 ha Wohnbauflächen im Rahmen einer kompakten Siedlungsstruktur bilden. Mit diesem, nach landesplanerischem Maßstab Innenentwicklungsvorhaben können u. a. die Ziele und Grundsätze in Kap. 3 LEP zu eine nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung unterstützt werden.</i> <i>Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.</i>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde keine Einwände gegen die Planung geäußert werden und die Planung als flächensparende Siedlungsentwicklung den Zielen der Raumordnung entspricht. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme ausschließlich aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung ergeht.
2. Landratsamt Würzburg, vom 20.12.2023	
Zum Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“ 1. Allgemeine Anmerkungen/Verfahren	Zum Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“ Zu 1. Allgemeine Anmerkungen/Verfahren

<i>In den Verfahrensakten ist zweifelsfrei nachvollziehbar zu dokumentieren, zu welcher Planfassung jeweils der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates gefasst wird, zu welcher Planfassung die Öffentlichkeit beteiligt wird, welche Planfassung an die Behörden und Träger öffentlicher Belange geschickt wird. Als Grundlage für eine fehlerfreie Abwägung muss hier Übereinstimmung vorliegen.</i> 2. Bauplanungsrecht/Städtebau <i>Bauplanungsrechtliche, technische Stellungnahme zum geplanten Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“ der Stadt Ochsenfurt i. d. F. vom 16.11.2023:</i> <i>Das Gebiet ist im aktuell gültigen „Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ und als „Grünfläche“ dargestellt. Der Bereich, welcher als „Grünfläche“ dargestellt ist wird im parallelverfahren der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes auch in eine Fläche, welche als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt wird abgeändert.</i> <u>Zeichnerische Festsetzungen</u> <i>– Die Festsetzung des flächigen Pflanzgebotes bezieht sich auf Punkt 9.1 der textlichen Festsetzungen. Wir weisen darauf hin, dass bei den textlichen Festsetzungen die Pflanz- und Erhaltungsgebote unter Punkt 8.1 aufgeführt sind. Daher werden Sie gebeten dies zu prüfen und gegebenenfalls abzuändern.</i> <u>Textliche Festsetzungen</u> 4. Gestaltungsfestsetzungen, Anpassungsgebot 4.4 Fassadengestaltung <i>– Nach der aktuellen Festsetzung sind alle Gebäude, Hauptgebäude und Nebengebäude, sowie alle Gebäudeteile oder Anbauten welche ein Flachdach und somit eine Attika besitzen wie in der Festsetzung festgelegt zu gestalten und erstellen. Daher wäre die Festsetzung aktuell auch bei Flachdachgauben, Zwerchhäusern, Garagen, Gartenhütten und jegliche Gebäude und Gebäudeteile mit Flachdach anzuwenden.</i> <i>Aus Sicht des Landratsamtes wird empfohlen die Festsetzung gegebenenfalls auf die Attika der Hauptgebäude zu beziehen. Daher werden Sie gebeten die zu prüfen und gegebenenfalls abzuändern.</i> <i>Die Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der positiven Stellungnahmen der beteiligten Fachstellen.</i> 3. Immissionsschutz <i>Zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt i. d. F. vom 16.11.2023 und zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dümmersberger</i>	Nach Auskunft des Landratsamtes Würzburg handelt es sich bei dieser Anmerkung um einen vorbeugenden Hinweis. Die Beschlüsse und Planfassungen im Rahmen des vorliegenden Verfahrens waren bisher korrekt. Zu 2. Bauplanungsrecht/Städtebau <u>zu zeichnerische Festsetzungen</u> – Die Zuordnung der zeichnerischen Festsetzung des flächigen Pflanzgebotes wird korrigiert. Die Festsetzung bezieht sich auf die textliche Festsetzung Ziffer 8.1 <u>Zu textliche Festsetzungen</u> Zu 4.4 Fassadengestaltung Der Anregung wird gefolgt, die Festsetzung wird wie folgt geändert: <i>„Bei Ausbildung einer Attika ist <u>bei Hauptgebäuden</u> ein mindestens 0,50 m hoher, sichtbarer Wandabschluss durch Hervorhebung mittels Material, Farbe oder Form herzustellen. Der obere Wandabschluss ist in einer dunkleren Farbe als die Fassade zu gestalten.“</i> Zu 3. Immissionsschutz
---	--

Seite 6

dem Unterzeichner nicht bekannt, ob die als Grundlage herangezogene schalltechnische Untersuchung vom 09.09.2009 den genehmigten Umfang abdeckt. Ebenso wurden in der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung (Wölfel, Y0009.021.01.001, 26.06.2023) die nordöstlich, östlich und südöstlich des umliegenden Plangebiet befindlichen unterschiedlichen bestehenden gewerblichen Nutzungen als flächenhafter Schalleistungspegel untersucht. Es ist nicht bekannt, ob die hier angenommen flächenhaften Schalleistungspegel der tatsächlichen genehmigten Nutzung entsprechen. Bestehende Gewerbebetriebe dürfen in Ihrem Emissionsverhalten nicht stärker eingeschränkt werden wie bislang. Mit den angenommenen Flächenschallquellen und der schalltechnischen Untersuchung des E-Centers vom 09.09.2009 werden gemäß Gutachter die Beurteilungspegel durch Anlagenlärm im Plangebiet unterschritten. <u>Anlagenlärm:</u> Beurteilungspegel „Immission“: Tag 51 dB, Nacht 38 dB Orientierungswerte DIN 18005-1: Tag 55 dB, Nacht 40 dB TA Lärm: Tag 55 dB, Nacht 40 dB(A) → keine Überschreitungen <u>Straßenverkehrslärm</u> Gemäß Schallimmissionsprognose werden die Orientierungswerte der DIN-18005 für Verkehrslärmimmissionen im geplanten WA-Gebiet sowohl Tags als auch nachts teilweise erheblich überschritten. Am Tag um bis zu 4 dB und zur Nachtzeit um bis zu 14 dB. Selbst der Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV, die für den Bau oder die wesentliche Änderung von Straßen oder Schienenwegen einschlägig ist, werden zur Nachtzeit um bis zu 10 dB überschritten. Auch die Lärmsanierungswerte (sie ermöglicht bei bestehenden Bundesfernstraßen, die nicht neu gebaut oder wesentlich geändert werden, Lärmschutzmaßnahmen) werden überschritten. Das Plangebiet ist erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Gemäß Beiblatt 1 der DIN18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und	<u>Zu Anlagenlärm:</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Orientierungswerte der Din 18005-1 bzw. der TA Lärm für Gewerbelärm sowohl tags als auch nachts unterschritten werden. <u>Zu Straßenverkehrslärm</u> Der Stadt Ochsenfurt ist bekannt, dass sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005-1, die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV und sogar die Lärmsanierungswerte z.T. deutlich überschritten werden und der Geltungsbereich damit erheblichem Verkehrslärm ausgesetzt ist. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zum baulichen Lärmschutz fest. Der Geltungsbereich liegt an bestehenden, stark frequentierten Verkehrswegen, ein aktiver Lärmschutz ist jedoch nicht zielführend, da die aktiven Schallschutzmaßnahmen unmittelbar entlang der Bahnlinie bzw. der Südtangente (Staatsstraße St 2418) umgesetzt werden müssten. Aufgrund des nach Süden jedoch deutlich ansteigenden Geländes ist eine aktive Abschirmung am „Fußpunkt“ nicht zielführend, da sich der Lärm auch nach oben entlang des Hanges ausbreitet. Daher müssen passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden.
--	---

<i>in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierbei ist die aktuelle Rechtsprechung zu berücksichtigen.</i> <u>Verkehrslärm mit Überschreitungen</u> <i>Beurteilungspegel „Immission“: Tag 59 dB, Nacht 59 dB</i> <i>Orientierungswerte DIN 18005-1: Tag 55 dB (+4), Nacht 45 dB (+14)</i> <i>Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV: Tag 59 dB (keine Überschreitung), Nacht 49 dB (+10)</i> <i>Lärmsanierungswerte: Tag 64 (keine Überschreitung), Nacht 54 dB (+5)</i> <i>Als Abhilfemaßnahmen werden im Gutachten Maßnahmen vorgeschlagen, auf die im Folgenden noch eingegangen wird.</i> <i>Als Abhilfemaßnahmen zur Überschreitung der Verkehrslärmemissionen werden im Gutachten aufgrund der Hanglage und der Entfernung zwischen Bahn bzw. Straße passive Maßnahmen vorgeschlagen:</i> - <i>Eigenabschirmung durch Gebäude</i> - <i>Schallorientierte Grundrissgestaltung (von Bahn abgewandt)</i> - <i>Schlafräume von Einzelhäusern sind mit baulichem Schallschutz in Verbindung mit Lüftungseinrichtungen zu errichten</i> <i>Es ist rechtlich sicherzustellen, dass zuerst die Gebäude errichtet werden, die nach schalltechnischer Untersuchung (Ergänzung, Y0009.021.02.001; 06.11.2023) eine abschirmende und reflektierende Wirkung der Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet bewirken, bevor die dahinterliegenden Gebäude errichtet werden.</i> <i>Weiterhin ist unklar auf welcher Grundlage die Festsetzungen Nr. 12 Immissionsschutz in dem Entwurf zum Bebauungsplan entstanden sind, da laut schalltechnischem Nachweis im gesamten Plangebiet mit Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm zu rechnen ist.</i> <i>Deshalb ist aus hiesiger Sicht unverständlich weshalb nur im WA 1.1 und WA 1.2 und nicht im gesamten Plangebiet zusätzliche Schallschutzmaßnahmen gefordert werden.</i>	<u>Zu Verkehrslärm mit Überschreitungen</u> Für die Stadt Ochsenfurt ist eine gegenseitige Abhängigkeit einer Bebauung zur Lärmabschirmung nicht praktikabel. Daher wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass die Gebäude auch ohne abschirmende Wirkung (durch benachbarte Gebäude) errichtet werden können. Eine stets wirksame Abschirmung ergibt sich lediglich aus der Eigenabschirmung auf der jeweiligen Südseite der einzelnen Gebäude, wo Wohnfreibereiche angeordnet werden können. Die Festsetzung Ziffer 12 „Immissionsschutz“ wird aufgrund der aufgeworfenen Aspekte wie folgt geändert: <u>„Zum Schutz des Wohngebiets vor Verkehrslärm sind folgende Vorgaben im gesamten Geltungsbereich zu beachten:</u> - <i>Die Fenster von Schlafräumen sind grundsätzlich mit einer kontrollierten schallgedämmten Lüftung auszustatten.</i>
---	---

<i>Die Abwägung der Belange des Schallschutzes liegt im Verantwortungsbereich der Stadt Ochsenfurt im Rahmen ihrer Planungshoheit.</i> 4. Naturschutz <i>Die Stadt Ochsenfurt plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ mit einer Größe von ca. 1,22 ha.</i> <u>Ausgangslage:</u> <i>Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Ortschaft Ochsenfurt. Im Norden grenzt ein Supermarkt, Osten und Westen (einzelne) Wohnbebauungen, im Nordosten ein Friedhof und um Süden eine landwirtschaftliche Fläche (Grünland und anschließend Acker) sowie Gehölzbestände an.</i> <i>Das Plangebiet selbst ist überwiegend von Gehölzen (Bäumen, Hecken) mit darunterliegendem Grünland dominiert.</i> <i>Landschafts-, Naturschutz oder Natura-2000 Gebiete sind nicht betroffen.</i> <u>Naturschutzfachliche Stellungnahme:</u> <u>Eingriffsregelung:</u> <i>Erhebliche Beeinträchtigungen in Natur- und Landschaft sind zu vermeiden und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§ 13 BNatSchG). Dabei ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§ 15 Abs. 1 BNatSchG) und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).</i> <i>Im Rahmen der Bauleitplanung ist die baurechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.</i> <i>Den Unterlagen fehlt der Umfang sowie Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (vgl. S. 22 Begründung mit Umweltbericht vom 16.11.2023). Zur Erstellung der naturschutzfachlichen Stellungnahme sind diese Angaben zwingend erforderlich und daher nachzureichen.</i>	- <i>Öffnenbare Fenster der Schlafräume sind an der schallzugewandten Gebäudenordseite der Gebäude unzulässig.</i> - <i>Die Fenster von Aufenthaltsräumen sind auf der schallzugewandten Gebäudenordseite mit einer kontrollierten schallgedämmten Lüftung auszustatten.“</i> Die Festsetzung, dass lediglich die Fenster der Schlafräume auf der Nordseite nicht offenbar sein dürfen, ermöglicht es für die Einzelhäuser im Süden, öffnenbare Fenster auf der Ost- und Westseite einzubauen, da aufgrund der Hanglage im Erdgeschoss Fenster für Aufenthaltsräume nur bedingt möglich sind. Zu 4. Naturschutz <u>Zu Naturschutzfachliche Stellungnahme</u> <u>Zu Eingriffsregelung</u> Umfang sowie Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden zum Entwurf nachgereicht. Es soll eine bestehende Grünlandfläche durch die Pflanzung von Obstgehölzen zu einer Streuobstwiese aufgewertet werden. Dafür wird eine Fläche planextern auf der Fl. Nr. 605 der Gemarkung Hohestadt im Umfang von 1,8 ha bereitgestellt und extern dem Bebauungsplan zugeordnet. Da auf der Fläche bereits ein Heckengehölzbestand stockt, der erhalten werden soll, wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung lediglich eine Teilfläche von 0,8 ha dieser Fläche als Aufwertung angerechnet.
--	--

<i>Lediglich grünordnerische Festsetzungen sind bereits vorhanden (vgl. Punkt 8 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 16.11.2023).</i> <i>Aus naturschutzfachlicher Sicht sind Gehölze ausschließlich im Winterhalbjahr (Oktober bis Ende Februar) unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).</i> <i>Rodungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und zu erhaltende Bäume mittels geeigneter Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.</i> <u>Biotopkartierungen:</u> <i>Laut Planunterlagen sind in dem Bereich keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden (vgl. S. 28 Begründung mit Umweltbericht vom 16.11.2023). Hier stellt sich die Frage, ob diese tatsächlich im Rahmen des Vorhabens untersucht/kartiert wurden oder ausschließlich die bayrische Biotopkartierung herangezogen wurde.</i> <i>Es wird darauf hingewiesen, dass auch ohne vorliegende amtliche Biotopkartierung, Strukturen gesetzlichem Schutz i.S.d. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG unterliegen können.</i> <i>Aus naturschutzfachlicher Sicht ist zu prüfen (falls nicht bereits geschehen), ob das betroffene Gebiet i.S.d. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BayNatSchG gesetzlichem Schutz unterliegt.</i> <u>Landschaftsbild:</u> <i>Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds im Süden des Plangebiets Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.</i> <u>Artenschutz:</u> <i>Im Rahmen eines Vorhabens sind Beeinträchtigungen für wild lebende Tiere, der besonders geschützten Arten durch Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen möglichst gering zu halten, dabei ist es verboten das Tötungs- und Verletzungsrisiko eines Exemplars</i>	Die gesetzlichen Vorgaben (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) zu Gehölzrodung werden in den textlichen Hinweisen aufgeführt. Die textliche Festsetzung Nr. 8.2 legt Schutzvorkehrungen beim Erhalt von Baumbestand (Bezug: Birkenallee, Hecke am Friedhof und Grünfläche Regenrückhaltung) fest. <u>Zu Biotopkartierungen</u> Die Vegetationsbestände (verbrachte Streuobstwiese) wurden im Rahmen einer Bestandsaufnahme kartiert, untersucht und bewertet. (Vgl. Abb. Bestandserfassung und Bewertung S. 37 in der Begründung) Die verbrachte Streuobstwiese ist ca. 0,5 ha groß und ist aus Halbstamm-Obstbäumen und Sukzession entstanden. Sie fällt nicht unter den Schutzstatus gem. § 30 BNatSchG bzw. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BayNatSchG, da sie weniger als 50 m von den nächstgelegenen Wohngebäuden entfernt liegt. Die Codierung gem. Biotopwertliste (BaykompV) muss korrekterweise „B432“ lauten. Der Vegetationsbestand wird entsprechend der naturschutzfachlichen Vorgaben kompensiert. Die im Gebiet stockenden randlichen Gehölze bestehen aus nicht gepflegten, wild aufgewachsenen Strauchgehölzen sowie Gartengehölzen. Sie unterliegen keinem gesetzlichen Schutz. <u>Zu Landschaftsbild</u> Da das Plangebiet nach Süden stark ansteigt und direkt an verwilderte Gehölzbestände angrenzt, (vgl. Abb. Bestandserfassung und Bewertung S. 38 in der Begründung) wurde zugunsten von Belichtung und Belüftung die Gehölzpflanzung im südlichen Plangebiet auf ein Minimum begrenzt. Die Planung sieht an dieser Stelle artenreiches Grünland vor, das zu Artenreichtum und Vielfalt der Vegetationsbestände und gleichfalls ein landschaftliches Element der Talhänge am Maintal darstellt. <u>Zu Artenschutz</u>
---	--

<i>der betroffenen Art signifikant zu erhöhen (§ 44 Abs. 5 Nr. 1).</i> <i>Zudem ist es verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2). Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten muss im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein (§44 Abs. 5 Nr. 3). Ebenso ist es verboten wild lebende Pflanzenarten der besonders geschützten Arten und ihre Entwicklungsformen aus der Natur zur entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4).</i> <i>Den vorliegenden Unterlagen fehlt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Diese ist für die Erstellung der naturschutzfachlichen Stellungnahme zwingen erforderlich und daher nachzureichen.</i> <i>Laut Planunterlagen wurden im Rahmen faunistischer Untersuchungen Nachweise des Wendehalses und der Haselmaus erbracht (vgl. S. 29 Begründung mit Umweltbericht vom 16.11.2023). Beide Arten unterliegen besonderem bzw. strengem Schutz (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. 14 BNatSchG). Sodass vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zwingend erforderlich sind.</i> <i>An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass Baumhöhlen, Rindenspalten und –platten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte i.S.d. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG für z.B. Fledermäuse (streng geschützt i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 14 b BNatSchG) gelten. Auch bei einem Nichtvorhandensein entsprechender Individuen sind bei Verlust dieser Strukturen vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Dabei ist aus naturschutzfachlicher Sicht pro verlorengelassene Struktur ein Ausgleich von 1:3 notwendig.</i> <i>Zudem ist bei der Rodung von Bäumen mit den entsprechenden Strukturen neben der Vogelbrutzeit und der Winterruhe der Haselmaus auch ein fledermausverträglicher Zeitraum auszuwählen. Dazu kann folgendes Papier herangezogen werden: „Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen für vorhabensbedingt zerstörte Fledermausbaumquartiere“ der Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern von Mai 2021.</i> <i>CEF-Maßnahmen müssen vor Beeinträchtigung bzw. Verlust der entsprechenden Strukturen funktionsfähig zur Verfügung stehen.</i> <i>Auf S 29 der Begründung mit Umweltbericht (vom 16.11.2023) wird ein „Umbau/Abriss von Gebäu-</i>	Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden zur Entwurfsfassung mit ausgelegt bzw. veröffentlicht. Wie bereits auf den Vorunterlagen vermerkt (11. Artenschutz) sind konfliktvermeidende Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG wie z. B. Aufhängen von Nistkästen für gehölzbrütende Vogelarten und Habitathilfen für Haselmäuse erforderlich. Die Konkretisierung erfolgt mit Vorliegen der saP zum Entwurf. Es werden vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen für Vogelarten, Fledermäuse und Haselmäuse (Bauzeitenbeschränkung für Rodung und Abriss von Gartenhäusern, Aufhängen von Habitathilfen) festgesetzt. Die Festsetzungen zu Artenschutzmaßnahmen werden wie folgt ergänzt:
---	---

den“ erwähnt. Diese sind zuvor auf das Vorkommen Gebäudebrütern und Fledermäusen zu untersuchen.

Sonstiges:

In den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (vom 16.11.2023) sowie an verschiedenen Stellen der Begründung mit Umweltbericht (vom 16.11.2023) wird auf die Maßnahmen 9.1, 9.2 und 9.3 verwiesen. Innerhalb der Textlichen Festsetzungen sind diese jedoch nicht vorhanden. Es stellt sich die Frage, ob statt der Maßnahmen 9.1ff. die Maßnahmen 8.1 ff. gemeint sind?

Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme ist anhand der vorhandenen Unterlagen nicht möglich. Es sind folgende Dokumente nachzureichen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (ggf. CEF-Maßnahmen)
- Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen sowie Festlegung der entsprechenden Maßnahmen

5. Wasserrecht und Bodenschutz

Stellungnahme zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt i. d. F. vom 16.11.2023 sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ i. d. F. vom 16.11.2023 aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht:

Das Gebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet und nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.

Aufgrund der klimatischen Veränderungen ist es wichtig eine wassersensible Siedlungsentwicklung anzustreben. Hierbei stehen vor allem Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit zu wenig (Trockenperioden) oder zu viel (Starkregen) Regenwasser im Vordergrund.

Die Abwasserbeseitigung sollte grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein ist das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in das nächstgelegene Oberflächengewässer abzuleiten (§ 55 WHG).

Ob der geplante Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Leistungsfähigkeit Kläranlage) realisierbar ist, ist vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu beurteilen.

„Vor Umbau/Abriss von Gartenhäusern sind diese auf das Vorkommen Gebäudebrütern und Fledermäusen zu untersuchen.“

Zu Sonstiges:

Die Nummerierung in Planblatt und Begründung wird angepasst.

Die saP wird mit dem Entwurf ausgelegt bzw. veröffentlicht. Die erforderliche Ausgleichsfläche (Fl.-St. 605 Gemarkung Hohestadt) wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zu 5. Wasserrecht und Bodenschutz

Die Abwasserbeseitigung aus dem Baugebiet ist im Trennsystem geplant. Die Möglichkeit einer Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort kann erst nach Vorliegen des Baugrundgutachtens festgestellt werden. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, wird das anfallende Niederschlagswasser über vorhandene Regenwasserkanäle in den Main abgeleitet. Eine Zustimmung hierzu ist vom Wasserwirtschaftsamt bereits erfolgt. Ein erforderlicher Rückhalt des Niederschlagswassers vor Einleitung in den Ableitungskanal wird dann voraussichtlich unterirdisch im Baugebiet erfolgen.

<i>Über Rückhalteeinrichtungen (Schutz vor Starkregen) und Speichieranlagen (unterirdische Zisternen, Baumrigolen für Bewässerung in Trockenperioden) sollte so viel Wasser wie möglich in der Fläche gehalten werden. Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden, um eine Entsiegelung zu erreichen. Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann zusätzlich Wasser gespeichert werden und durch die höhere Verdunstung ein Kühleffekt erreicht werden.</i> <i>Bezüglich Gewässer- und Bodenschutz, sowie Umgang mit Niederschlagswasser sollte der allgemein amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt im Verfahren beteiligt werden.</i> <i>Durch die Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern es zu Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben oder Grundwasseraufstau kommt oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzu prüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.</i> <i>Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.</i> 6. Gesundheitsamt <i>Stellungnahme 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt i. d. F. vom 16.11.2023 und zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ i. d. F. vom 16.11.2023:</i> <i>Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen nimmt das Gesundheitsamt aus gesundheitlich - hygienischer Sicht wie folgt Stellung:</i> <i>Bezüglich des vom Gesundheitsamtes zu prüfenden Schutzguts „Trinkwasser“ liegt zwar das geplante Bauvorhaben außerhalb eines amtlich ausgewiesenen Trinkwassergebiets. Allerdings liegen lokale Brauereien mit Brunnen (Einzelwasserversorgung)</i>	Der hierzu erforderliche Wasserrechtsantrag wird rechtzeitig beim Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vorgelegt. Dem Hinweis des Wasserwirtschaftsamts auf mögliche Auswirkungen durch Starkregenereignisse wird durch geplante bauliche Maßnahmen südlich der geplanten Bebauung und im Straßenraum sowie für den Eigenschutz mit dem textlichen Hinweis Nr. 7 begegnet. Die verpflichtende wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplatzflächen und Zufahrten ist über die textliche Festsetzung Ziffer 6 sowie Ziffer 9 (nicht überbaute Grundstücksflächen) bereits geregelt. Es wurde bereits eine Festsetzung Ziffer 4.2 aufgenommen, dass Dachflächen bis 10° Neigung zwingend zu begrünen sind. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt, und hat keine Bedenken geäußert, wenn die wasserwirtschaftliche Erschließung regelkonform ausgeführt wird. Dem Hinweis des WWA auf mögliche Starkregenereignisse wird bereits mit dem textlichen Hinweis Nr. 7 begegnet. Es ist der Stadt Ochsenfurt bekannt, dass die Bauleitplanung keine wasserrechtlichen Genehmigungen ersetzt. Die Möglichkeit einer Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort kann erst nach Vorliegen des Baugrundgutachtens festgestellt werden. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, wird das anfallende Niederschlagswasser über vorhandene Regenwasserkanäle in den Main abgeleitet. Eine Zustimmung hierzu ist vom Wasserwirtschaftsamt bereits erfolgt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den Geltungsbereich kein Eintrag im Altlastenkataster besteht. Zu 6. Gesundheitsamt Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt, und hat keine Bedenken geäußert, wenn die wasserwirtschaftliche Erschließung regelkonform ausgeführt
--	--

<i>in räumlicher Nähe. Es ist auszuschließen, dass es durch das Bauvorhaben zu negativen Auswirkungen auf die Brunnen kommen kann.</i> <i>Da in der Vergangenheit (vgl. Probeschürfungen im Jahr 2021) die Degradation der Leichen auf dem bisherigen Friedhofsareal nicht zuverlässig erfolgt ist, wird die Umwidmung einer Vorhaltefläche für eine Friedhoferweiterung aus hiesiger Sicht als problematisch eingestuft. In den Simulationen des Bedarf-Nachweises vom 16.11.2023 wird mit einem Bevölkerungszuwachs zwischen zwei und drei Prozent gerechnet.</i> <i>Bevor das Gesundheitsamt einer entsprechenden FNP-Änderung zustimmen kann, ist der Nachweis erforderlich, dass auch in den kommenden Jahren ausreichende Flächen für übliche Bestattungsformen vorgehalten werden und der Friedhofszweck zuverlässig erzielt werden kann.</i> <i>Der Direktpfad „Boden-Mensch“ ist bei Einhaltung der normativen Vorgaben ausreichend gewürdigt.</i> <i>Bezüglich der „Orts- und Siedlungshygiene“ (Immissionen) sind laut Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH vom 26.06.2023 (Berichtsnummer: Y0009.021.01.001) nicht nur die Orientierungswerte (Lärm) lt. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 sowohl tagsüber als auch nachts überschritten; während der Nacht wird zudem der IGW der 16. BImSchV für WA-Gebiete um bis zu 10 dB überschritten. Grundsätzlich sind aktive Schutzmaßnahmen vor passiven Schutzmaßnahmen anzuwenden (vgl. auch Schallschutzimmissionsprognose S.14). In der Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH wird auf S.14 des Weiteren ausgeführt, dass „Aufgrund der großen Entfernung zu den relevanten Verkehrswegen und insbesondere aufgrund der Topografie ... aktive Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Plangebiets aus schalltechnischer Sicht im vorliegenden Fall als nicht zielführend bewertet“ werden. Aus hiesiger Sicht könnten aktive Schallschutzmaßnahmen im Nahbereich der Emissionsquellen zu reduzierten Immissionswerten im Bereich des Bauvorhabens führen, so dass der Gemeinde eine entsprechende Prüfung angeraten wird, um negative Auswirkungen auf den Menschen bzw. seine Gesundheit zu minimieren.</i> <i>Laut Begründung sind in der Bauleitplanung bereits „In den beiden größeren Gebäuderiegeln ... jeweils ca. 18 Wohneinheiten“ vorgesehen. Zudem ist bekannt, dass Brachflächen im urbanen Raum oft von Kindern und Jugendlichen als Spielfläche verwendet werden, so dass aus Sicht des Gesundheitsamtes empfohlen wird, die Anlage eines Spielplatzes auf dem Gelände selbst zu prüfen.</i>	wird. Dem Hinweis des WWA auf mögliche Starkregenereignisse wird bereits mit dem textlichen Hinweis Nr. 7 begegnet. Auf dem Friedhof Ochsenfurt sind aktuell ausreichend Bestattungsflächen vorhanden. Aufgrund des Wandels von der klassischen Sargbestattung zur immer beliebteren Form der Urnenbestattung und des dadurch verminderten Platzbedarfs geht die Stadt Ochsenfurt nicht davon aus, dass die in den nächsten Jahren Erweiterungsflächen benötigt werden. Erdbestattungen sind in geeigneten Teilbereichen möglich. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Direktpfad „Boden-Mensch“ bei Einhaltung der normativen Vorgaben ausreichend gewürdigt ist. Aktive Schallschutzmaßnahmen müssten unmittelbar entlang der Bahnlinie bzw. der Südtangente (Staatsstraße St 2418) umgesetzt werden. Aufgrund des nach Süden jedoch deutlich ansteigenden Geländes ist eine aktive Abschirmung am „Fußpunkt“ – außer einer Einhausung – nicht zielführend, da sich der Lärm auch nach oben entlang des Hanges ausbreitet. Eine Einhausung der beiden Trassen ist allein aus finanziellen Gründen nicht darstellbar. Spielplätze für größere Kinder befinden sich in der weiteren Umgebung. Gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kleinkinderspielplatz anzulegen. Es liegt daher in der Verantwortung der Bauherren, diesem gesetzlichen Auftrag zur Anlage von Spielplatzflächen auf dem eigenen Grundstück nachzukommen.
--	--

7. Kreisentwicklung <i>Anlass der Stadt Ochsenfurt für die Aufstellung des Bebauungsplans "Dümmersberger Pfad" ist die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte allgemeine Wohnnutzung zu realisieren.</i> <i>Im Gebiet sollen sowohl kleinere Wohnungen im Geschosswohnungsbau als auch familienfreundliche Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in zentraler Lage bereitgestellt werden.</i> <i>Der Geltungsbereich beträgt ca. 1,23 ha und grenzt an Wohngrundstücke, den Friedhof sowie einen Einkaufsmarkt an. Über 50 Wohneinheiten könnten auf der Fläche geschaffen werden.</i> <i>Aufgrund der gestaffelten Bebauung aus Mehrfamilienhäusern und am südlichen Rand von Ein- bis Zweifamilienhäusern können auf begrenzter Fläche möglichst viele Wohnungen geschaffen werden. Und durch die Realisierung eines öffentlich geförderten Geschosswohnungsbaus können auch Geringverdienende vom geplanten Wohnungsangebot profitieren.</i> <i>Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Kreisentwicklung keine Einwände.</i> 8. Klimaschutz, Energiewende, Verkehr <i>Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt, im Bereich der Kniebreche/Dümmersberger Pfads ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen, in dessen Norden Geschosswohnungsbau und im Süden kleinteiligere Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern errichtet werden sollen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.</i> <i>Durch das Vorhaben sollen unterschiedliche Wohnformen in flächensparender Bauweise und in zentraler Lage des Mittelzentrums Ochsenfurt ermöglicht werden. Durch eine verdichtete Bauweise können rund 50 Wohnungen geschaffen werden. Die Erreichbarkeit der Ochsenfurter Innenstadt sowie des Bahnhofs ist mit einer Distanz von 500 Metern fußläufig gegeben und wird durch eine Gehwegverknüpfung bedacht.</i> <i>Die erwarteten Umweltauswirkungen durch die Bebauung des Gebiets werden für das Schutzgut Klima/Luft werden im Umweltbericht als nachteilig, aber gering eingeschätzt. Die Aspekte Klimaschutz und Mobilität finden in dem Planungsvorhaben durch die Festsetzung von Pflanz- und Begrünungsgeboten zur Verbesserung des Kleinklimas und Dachbegrünung sowie einer Gehwegverknüpfung nach Norden Berücksichtigung. Eine Nutzung erneuerbarer Energien innerhalb des Wohngebiets</i>	Zu 7. Kreisentwicklung Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Kreisentwicklung keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen. Zu 8. Klimaschutz, Energiewende, Verkehr
---	--

wird auch von Seiten des SFB 7 empfohlen. In Betracht des Klimawandels und damit steigender Temperaturen sollte beim Neubau zudem auf bauliche Hitzeschutzmaßnahmen geachtet werden. Es werden vom SFB 7– Klimaschutz, Energiewende und Verkehr – keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben. 9. Denkmalpflege Die am 23.01.2024 vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Ochsenfurt zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ wurde unter denkmalrechtlich und denkmalfachlichen Aspekten hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf denkmalpflegerische Belange durchgesehen und geprüft. Im vorliegenden Fall sprechen keine denkmalrechtlich und –fachlichen Aspekte gegen das geplante Bauvorhaben, sodass von unserer Seite keine speziellen, weiteren Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu erfüllen sind. Der erforderliche Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist enthalten. Zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans: 1. Allgemeine Anmerkungen/Verfahren Vgl. Stellungnahme zum Bebauungsplan 2. Bauplanungsrecht/Städtebau Bauplanungsrechtliche, technische Stellungnahme zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt i. d. F. vom 16.11.2023: Geplant ist die Änderung einer „allgemeinen Grünfläche“ in eine Fläche welche als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt ist. Das Gebiet befindet sich in der Stadt Ochsenfurt und grenzt im Norden an den EDEKA-Markt auf dem Flurstück Flurnummer 549, im Westen an den Friedhof (Flurnummer 2390), im Osten an das Wohngrundstück Flurnummer 2424. Das Grundstück mit der Flurnummer 2425 begrenzt den Änderungsbereich von Süden. <u>Zeichenerklärung</u> Für das „allgemeine Wohngebiet“ ist der Bezug auf § 4 BauNVO nicht angegeben. Daher werden sie gebeten dies zu prüfen und gegebenenfalls anzugeben. Die Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der positiven Stellungnahmen der beteiligten Fachstellen. 3. Immissionsschutz Siehe Stellungnahme zum Bebauungsplan	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des SFB 7 – Klimaschutz, Energiewende und Verkehr keine Einwände gegen den Bebauungsplan geäußert werden. Zu 9. Denkmalpflege Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine denkmalrechtlich und -fachlichen Aspekte gegen den Bebauungsplan sprechen und der erforderliche textliche Hinweis auf Art. 8 BayDSchG enthalten ist. Zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans Zu 1. Allgemeine Anmerkungen / Verfahren Vgl. Abwägung zum Bebauungsplan Zu 2. Bauplanungsrecht / Städtebau <u>Zu Zeichenerklärung</u> Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird auf die Bezugnahme auf § 4 BauNVO verzichtet. Die Konkretisierung erfolgt mit der Festsetzung im Bebauungsplan. Zu 3. Immissionsschutz
---	---

4. Naturschutz <i>Die Stadt Ochsenfurt plant die 32. Flächennutzungsplanänderung um eine allgemeine Wohnnutzung im Bereich der Kniebreche zu realisieren. Dazu soll die Änderung der Flurnr. 2424/1 der Gemarkung Ochsenfurt mit 1550 m² von einer Allgemeinen Grünfläche des Friedhofs zu einem, allgemeinen Wohngebiet durchgeführt werden. Im Parallelverfahren wird die Bauleitplanung „Dümmersberger Pfad“ durchgeführt.</i> <u>Naturschutzfachliche Stellungnahme:</u> <i>Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung Einverständnis.</i> <i>Artenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln.</i> 5. Wasserrecht und Bodenschutz <i>Siehe Stellungnahme zum Bebauungsplan</i> 6. Gesundheitsamt <i>Siehe Stellungnahme zum Bebauungsplan</i> 7. Kreisentwicklung <i>Anlass der Stadt Ochsenfurt für die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Allgemeine Grünflächen - Friedhof als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Der Änderungsbereich wurde als Erweiterungsfläche für den westlich angrenzenden Friedhof vorgehalten.</i> <i>Der Änderungsbereich beträgt ca. 1.150 m² und grenzt an ein Wohngrundstück, den Friedhof sowie einen Einkaufsmarkt.</i>	Die Stellungnahme des SG Immissionsschutz bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans, während die 32. Änderung des Flächennutzungsplans nur eine Teilfläche beinhaltet. Die Belange des Lärmschutzes werden auf der Ebene des Bebauungsplans behandelt. Zu 4. Naturschutz <u>Zu naturschutzfachliche Stellungnahme:</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung Einverständnis besteht und artenschutzrechtliche Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln sind. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (saP) wird mit dem Entwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Zu 5. Wasserrecht und Bodenschutz Die Stellungnahme des SG Wasserrecht und Bodenschutz bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans, während die 32. Änderung des Flächennutzungsplans nur eine Teilfläche beinhaltet. Die Belange des Wasserrechts und des Bodenschutzes werden auf der Ebene des Bebauungsplans behandelt. Zu 6. Gesundheitsamt Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans, während die 32. Änderung des Flächennutzungsplans nur eine Teilfläche beinhaltet. Die Belange des Gesundheitsamtes werden auf der Ebene des Bebauungsplans behandelt. Zu 7. Kreisentwicklung
---	---

<i>Aus Sicht der Kreisentwicklung bestehen gegen die Änderung keine Einwände.</i> 8. Klimaschutz, Energiewende, Verkehr <i>Anlass für die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochsenfurt ist die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO südlich der Ochsenfurter Altstadt.</i> <i>Laut des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der 24. Änderung ist der Geltungsbereich der Änderung als Allgemeine Grünfläche – Friedhof dargestellt, eine vormals vorgesehene Friedhofserweiterung wird jedoch nicht weiterverfolgt. Das erforderliche Bebauungsplanverfahren wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.</i> <i>Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1.550 m², gegenwärtig handelt es sich bei der Fläche um eine brachgefallene Wiese. Im nördlichen Bereich des Gebiets ist die Errichtung von Geschosswohnungsbauten, im südlichen Bereich eine kleinteiligere Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern geplant. Der Bedarf an neuem Wohnraum wurde nachgewiesen, die Möglichkeiten zur Aktivierung gegenwärtig nicht genutzter Wohnraumbestände wurden hierbei bereits berücksichtigt. Die fußläufige Erreichbarkeit der Ochsenfurter Innenstadt sowie des Bahnhofpunktes sollen durch eine Gehwegverknüpfung nach Norden sichergestellt werden.</i> <i>Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft durch die Baumaßnahme werden laut Umweltbericht als nachteilig, aber gering eingestuft. Der Klimawandel wird durch die Bauarbeiten nicht in feststellbarem Maße begünstigt. Vonseiten des SFB 7 – Klimaschutz, Energiewende und Verkehr – werden keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben.</i> 9. Denkmalpflege <i>Die vom 23.01.2024 vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Ochsenfurt zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans wurde unter denkmalschutzrechtlichen und denkmalfachlichen Aspekten hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf denkmalpflegerische Belange durchgesehen und geprüft.</i> <i>Im vorliegenden Fall sprechen keine denkmal-schutzrechtlichen und –fachlichen Aspekte gegen das geplante Bauvorhaben, sodass von unserer Seite keine speziellen, weiteren Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu erfüllen sind.</i> <i>EsS wird dennoch um die Aufnahme des Hinweises auf Art. 8 BayDSchG gebeten:</i>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Kreisentwicklung keine Einwände gegen die 32. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen. Zu 8. Klimaschutz, Energiewende, Verkehr Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des SFB 7 – Klimaschutz, Energiewende und Verkehr keine Einwände gegen die 32. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen. Zu 9. Denkmalpflege Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Denkmalpflege keine Einwände gegen die 32. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen. Auf die Aufnahme des Hinweises auf Art. 8 BayDSchG wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung verzichtet, da mit dem behördenver-
--	--

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	bindlichen Flächennutzungsplan keine direkten Umsetzungsmaßnahmen verbunden sind. Der Hinweis wurde zudem bereits in den Bebauungsplan, der als direkte Grundlage der weiteren Konkretisierung der Planung dient, aufgenommen.
3. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, vom 27.03.2024	
Insgesamt ist die Änderung des Flächennutzungsplans bzw. der Bebauungsplan aus wasserwirtschaftlicher Sicht unproblematisch. Unter der Voraussetzung der regelgerechten wasserwirtschaftlichen Erschließung besteht aus Sicht von Abwasserentsorgung bzw. Trinkwasserversorgung Einverständnis. Nachdem es sich um eine Hanglage mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung im Einzugsgebiet handelt, empfehlen wir Im Hinblick auf die lokalen Auswirkungen (Schäden) von Starkregenereignissen zu prüfen, wie ein Schutz vor sehr großem Oberflächenabfluss hergestellt werden kann (z. B. Objektschutz, Umflutsystem, Rückhaltung mit Abflusssdrosselung). Bei Beachtung der Hinweise besteht mit dem Vorhaben der Stadt Ochsenfurt Einverständnis.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter Voraussetzung der regelgerechten wasserwirtschaftlichen Erschließung seitens des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg keine Einwände gegen die Planung geäußert werden. Bezüglich der Auswirkungen von Starkregenereignissen wurde bereits ein textlicher Hinweis Nr. 7 „Starkniederschläge“ aufgenommen. Mit dem Hinweis wird die Empfehlung gegeben, die Gebäude so zu gestalten, dass bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante Wasser infolge Starkregen oberflächlich abfließen und dadurch nicht in das Gebäude eindringen kann (z.B. durch einen Sockel). 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 Abflusssdrosselung 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.
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ – Bauleitplanung, München, vom 12.02.2024	
<i>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben.</i> <i>Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</i> <u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> <i>Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.</i> <i>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.</i> <i>Art. 8 (1) BayDSchG:</i> <i>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</i> <i>Art. 8 (2) BayDSchG:</i> <i>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</i> <i>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.</i> <i>Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</i>	Da die Anschreiben als Sammelmail versandt werden, ist es leider nicht möglich, das Sachgebiet und das Aktenzeichen anzugeben. <u>Zu Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Es wurde bereits ein textlicher Hinweis Nr. 2 Denkmalschutz aufgenommen, der auf den Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG verweist. Der Inhalt von Art. 9 Abs. 1 BayDSchG wird ergänzt: „<i>Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.</i>“

<i>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</i> <i>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege.</i>	
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg, vom 27.02.2024	
<i>Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).</i> <i>Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:</i> <i>Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Oberen Muschelkalks, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr sind daher nicht auszuschließen. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.</i> <i>Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Würzburg (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).</i> <i>Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</i>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Untergrund aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des oberen Muschelkalks besteht, so dass das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr nicht auszuschließen ist. Dieser Hinweis gilt für alle Gebiete, wo Muschelkalk ansteht. Für das Plangebiet selbst ist jedoch kein erhöhtes Risiko von Erdfällen bekannt. In die Begründung wird folgender Absatz aufgenommen: „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.“ Das Landratsamt Würzburg mit Unterer Naturschutzbehörde und Unterer Immissionsschutzbehörde wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und haben Stellungnahmen abgegeben. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde ebenfalls gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt, und hat keine Bedenken geäußert, wenn die wasserwirtschaftliche Erschließung regelkonform ausgeführt wird. Dem Hinweis des WWA auf mögliche Starkregenereignisse wird bereits mit dem textlichen Hinweis Nr. 7 begegnet.
6. Staatliches Bauamt Würzburg, vom 23.01.2024	
<i>Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt und der Aufstellung des Bau-</i>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Staatlichen Bauamtes Einverständnis mit der Bauleitplanung besteht und dass vom Baulastträger

<i>ungsplans "Dümmersberger Pfad" besteht von Seiten des Staatlichen Bauamts Einverständnis. Wir weisen jedoch darauf hin, dass Kosten für Maßnahmen gegen Immissionen von der St 2418 und der B 13 vom jeweiligen Baulastträger nicht übernommen werden.</i>	keine Kosten für Immissionsschutzmaßnahmen an St 2418 und B 13 übernommen werden.
7. Bayerischer Bauernverband, vom 04.03.2024	
<i>Es ist erfreulich, dass innerörtliche Potentiale zur Ergänzung der Wohnbebauung genutzt werden sollen. Die Planung enthält bisher nur die Bewertung der Ausgangssituation aber keine naturschutzrechtliche Bilanzierung und auch keinen artenschutzrechtlichen Ausgleich. Der BBV ist zu diesem Teil der Planung noch zu hören.</i> <i>Bereits jetzt appellieren wir den sparsamen Umgang mit Fläche nicht über den Ausgleich zu konterkarieren. Die vorgesehenen Bauflächen sind offensichtlich gut eingegrünt. Notwendiger Ausgleich sollte aber dennoch nicht auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Ggf. kann ein Ökokonto genutzt werden oder die Stadt hat Flächen die zu sichern und aufzuwerten sind, indem der dauerhafte Bestand durch Erst- und Dauerpflege gesichert wird. Darüber hinaus sind PIK Maßnahmen über Verträge mit Landwirten denkbar um ggf. notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleich zugleich mit naturschutzrechtlichem Ausgleich erbringen zu können. Dauerhafte Strukturen mit Streuobst und dergleichen lehnen wir jedenfalls ab, da hierdurch lediglich dauerhaft Flächen der Landwirtschaft entzogen werden und häufig genug keine ausreichende Pflege erfolgt.</i> <i>Wir bitten unsere Einwendungen entsprechend zu berücksichtigen.</i>	Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie naturschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Ausgleich werden zum Entwurf des Bebauungsplans nachgereicht und im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Im Zuge der Entwicklung des Ausgleichskonzeptes nach Vorliegen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Hinweise des BBV soweit möglich berücksichtigt. Es werden vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen für Vogelarten, Fledermäuse und Haselmäuse (Bauzeitenbeschränkung für Rodung und Abriss von Gartenhäusern, Aufhängen von Habitathilfen) festgesetzt. Der naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Ausgleich wird nach den Erfordernissen des Naturschutzhaushaltes und der betroffenen Arten entwickelt. Der Umfang der Kompensationsflächen bemisst sich in der Regel nach gesetzlichen Vorgaben. Unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft werden hochwertige Maßnahmen entwickelt, die einen möglichst geringen Flächenumfang erfordern. Auch wird nach Möglichkeit auf Flächen eines Ökokontos oder auf PIK-Maßnahmen zur Umsetzung der naturschutzfachlichen Kompensation zurückgegriffen. Leider stehen einer Umwandlung eines dauerhaften Bestandes durch Erst- und Dauerpflege in Kompensationsflächen oftmals eigentumsrechtliche Hindernisse im Wege.
8. Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld, Marktheidenfeld, vom 25.01.2024	
<i>Die Netze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (GasUf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH, daher nehmen wir Stellung zu Ihrer Anfrage.</i> <i>Im Geltungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“ befinden sich derzeit keine Gasversorgungsleitungen unseres Unternehmens.</i> <i>Unsererseits gibt es derzeit keine Planung das bestehende GAS-Versorgungsnetz in den Bereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“ zu erweitern.</i> <i>Gegen die 32. Änderung des Flächennutzungsplans</i>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Geltungsbereich keine Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH verlaufen, keine Planungen zu einer Erweiterung des Gasnetzes im Geltungsbereich existieren und daher keine grundsätzlichen Einwände gegen die Bauleitplanung bestehen.

<i>und Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“ bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</i> <i>Beteiligen Sie uns auch weiterhin, unter anderem, an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.</i>	Da keine Leitungen im Geltungsbereich bestehen, ist eine Beeinträchtigung von Anlagen nicht zu erwarten. Die Bayernwerk AG wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung weiterhin an den Bauleitplanungen beteiligt.
9. N-Ergie Netz GmbH Nürnberg, vom 05.02.2024	
<i>In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich.</i> <i>Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und besitzt nur informellen Charakter.</i> <i>Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind.</i> <i>Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</i> <u>Flächennutzungsplanänderung:</u> <i>Zur Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</i> <u>Bebauungsplanaufstellung:</u> <i>Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen Kabeltrassen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.</i> <i>Zur Versorgung des Baugebietes mit Strom ist eine Transformatorenstation erforderlich. Bitte sichern Sie hierfür, wie bereits mit unserem zuständigen Netzplaner telefonisch besprochen eine Fläche im Baugebiet. Auf der Station kann kein Satteldach errichtet werden.</i> <i>Sind im Planungsgebiet keine Gehwege geplant, empfehlen wir einen Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite einzuplanen.</i> <i>Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.</i>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Geltungsbereich weitere Versorgungsleitungen vorhanden sein können. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden alle potenziell zuständigen Leitungsbetreiber angeschrieben. <u>Zur Flächennutzungsplanänderung:</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der N-Ergie Netz GmbH bezüglich der 32. Änderung des Flächennutzungsplans keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden. <u>Zur Bebauungsplanaufstellung:</u> Die Lage und Vorhaltung von Trassen für die Telekommunikationslinien in der Straßenverkehrsfläche sind Inhalt der Erschließungsplanung und nicht der Bauleitplanung. Im Entwurf wird ein mit der N-Ergie abgestimmter Standort für eine Trafostation im Eingangsbereich des Quartiers festgesetzt. Die Vorhaltung von Trassen für die Telekommunikationslinien in der Straßenverkehrsfläche ist Inhalt der Erschließungsplanung und nicht der Bauleitplanung. Zur Beachtung erforderlicher Schutzabstände zwischen Baumpflanzungen und unterirdischen Versorgungsleitungen wurde bereits der textliche Hinweis Nr. 3 aufgenommen: „3. Leitungen <i>Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind</i>

<i>Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in die Erläuterungsberichte mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.</i>	<i>Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“). Des Weiteren wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV, Ausgabe 2013; insbes. Abschnitt 6, sowie das Merkblatt R2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013 hingewiesen.“</i> Fragen der Bauausführung sind im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen, sie sind nicht Inhalt der Bauleitplanung.
10. Team Orange Kommunalunternehmen Landkreis Würzburg, Veitshöchheim, vom 24.01.2024	
<i>Wesentlichster Aspekt für die Entsorgung der im beplanten Gebiet anfallenden Abfälle ist die Anfahrbarkeit der dort liegenden Grundstücke. Zur Beurteilung der Anfahrbarkeit eines Grundstücks / einer Straße sind insbesondere die folgenden Vorgaben heranzuziehen:</i> <i>1. Bei den Verkehrsflächen handelt es sich durchgängig um dem öffentlichen Verkehr gewidmete Flächen.</i> <i>2. Die Straßen müssen für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein. Die von uns eingesetzten Fahrzeuge haben ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 32 t.</i> <i>3. Die geforderte Mindestdurchfahrtsbreite beträgt bei geradem Straßenverlauf 3,55 m (Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr) bzw. 4,75 m (Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr). In Kurvenbereichen sind zusätzlich die Schleppkurven von Abfallsammelfahrzeugen mit bis zu vier Achsen zu berücksichtigen.</i> <i>4. Die lichte Durchfahrtshöhe von 4,50 m ist durchgängig, insbesondere jedoch im Bereich der Straßenbegrünung, zu beachten.</i> <i>5. Beim Überfahren von Bodenschwellen muss eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet sein.</i> <i>6. Die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen muss so angelegt sein, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.</i> <i>7. Am Ende einer Sackgasse muss verpflichtend eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein. Die</i>	Zu 2. Die Tragfähigkeit der Verkehrsflächen ist nicht Inhalt der Bauleitplanung, sondern wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt. Zu 3. Die Fahrbahnbreite im Bereich des Geschosswohnungsbaus weist eine Breite von 5,0 m auf, daran schließt sich im Norden ein 1,50 m breiter Gehwegstreifen sowie nach Süden ein 1,50 m breiter Mehrzweckstreifen an. Die Stichstraße nach Westen sowie der Straßenbügel nach Osten entlang der Einzelhäuser weist eine Fahrbahnbreite von 3,75 m auf. Daran schließt sich eine Mehrzweckstreifen von 1,25 m an. Die geforderten Mindestdurchfahrtsbreiten werden im Baugebiet somit zur Verfügung gestellt. Die Schleppkurven für 4 achsige Fahrzeuge wurden in den Kurvenbereichen zu Grunde gelegt. Zu 4. Die Einhaltung der lichten Durchfahrtshöhe von 4,50 m ergibt sich aus § 32 Abs. 1 Nr. 2 StVO und ist auf öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Zu 5. Die Ausbildung und Überfahrbarkeit von Bodenschwellen ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen und nicht Inhalt der Bauleitplanung. Zu 6. und 7. Die im der Stellungnahme beigefügten Lageplan markierten Stichstraßen sollen nicht von der Müllabfuhr angefahren werden.

<i>Zufahrt zur Wendeanlage muss mindestens 5,50 m breit sein. Ist die Wendeanlage in der Mitte frei befahrbar und am Rand frei von Hindernissen, beträgt der Mindestdurchmesser 22,00 m. Weist die Wendeanlage in der Mitte eine Pflanzinsel von maximal 6,00 m auf, beträgt der Mindestdurchmesser 25,00 m.</i> <i>Bezogen auf Ihren B-Planentwurf bedeutet dies, dass die im anliegenden Plan rot umrandeten Stichstraßen nicht angefahren werden können. Die Abfallbehälter sind deshalb im Bereich der Ringstraße zur Leerung bereitzustellen.</i> <i>Zur Vermeidung späterer Unklarheiten und Missverständnisse empfehlen wir der Stadt Ochsenfurt, die hiervon betroffenen Grundstückseigentümer frühzeitig und nachweislich hierüber zu informieren.</i>	Für die Entsorgung des anfallenden Abfalls der Grundstücke an der Stichstraße wird im Zufahrtsbereich der Stichstraße eine Aufstellfläche für die Tonnen als zeichnerischer Hinweis aufgenommen. Der Bereich wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Somit ist das Einfahren der Müllfahrzeuge in die Sackgasse nicht erforderlich. Bei den beiden nach Süden führenden Sackgassen handelt es sich um Wartungs- / Pflegewege für die südlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen bzw. landwirtschaftlichen Flächen. Eine Müllentsorgung ist auf diesen Wegeachsen nicht erforderlich. Für die Müllfahrzeuge ist ausschließlich die Ringerschließung vorgesehen, ein Rückwärtsfahren wird damit vermieden.
11. Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim , vom 23.01.2024	
<i>Die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme keine Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt.</i> <i>Wir möchten Sie im Zuge dieses Schreibens aber darauf aufmerksam machen, dass für die Erweiterung des Ortsnetzes im Zuge der Baugebieterschließung zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung durchgeführt werden sollte.</i> <i>Bitte achten Sie in diesem Zusammenhang auch auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2008.</i> <i>Falls sich durch die geplante Bebauung ein höherer Wasserbedarf ergeben sollte und Sie Kunde bei uns sind, bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.</i>	Es ist davon auszugehen, dass die Wasserversorgung des Baugebietes mengenmäßig möglich ist. Voraussichtlich werden für die einzelnen Gebäude jeweils separate private Druckerhöhungsanlagen erforderlich. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung kann nach Aussage der Stadt Ochsenfurt/ KSO sichergestellt werden. Die Trinkwasserversorgung des geplanten Wohngebietes erfolgt aus eigenen Gewinnungsanlagen des Kommunalunternehmens Stadtwerke Ochsenfurt.
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, PTI 14 Würzburg, Würzburg, vom 28.02.2024	
<i>Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Bestandsplan).</i> <i>Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.</i> <i>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:</i> <i>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.</i>	Die Hinweise auf vorhandenen Telekommunikationsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den Leitungsträgern.

<i>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</i> <i>In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</i> <i>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</i> <i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</i> <i>Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.</i> <i>Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet.</i> <i>Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch über mail oder Fax zu erhalten.</i> <i>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</i> <i>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten.</i> <i>Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</i> <i>Bitte teilen Sie uns rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.</i>	Zur Beachtung erforderlicher Schutzabstände zwischen Baumpflanzungen und unterirdischen Versorgungsleitungen wurde bereits der textliche Hinweis Nr. 3 aufgenommen: <i>„3. Leitungen Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“). Des Weiteren wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV, Ausgabe 2013; insbes. Abschnitt 6, sowie das Merkblatt R2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013 hingewiesen.“</i>
13. Vodafone GmbH, vom 04.03.2024	
<u>Zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans</u> <i>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</i> <u>Zum Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“</u>	<u>Zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans</u> <i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die 32. Änderung des Flächennutzungsplans keine Einwände erhoben werden und dass sich im Änderungsbereich keine Anlagen von Vodafone befinden und auch keine Neuverlegungen geplant sind.</i> <u>Zum Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“</u>

<i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</i> <i>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-SBayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</i> <i>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</i> <i>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.</i> <u>Ergänzende Stellungnahme vom 10.04.2024 (TFHO Order Coordination House)</u> <i>als Träger öffentlicher Belange haben wir die Information bzgl. des Neubaugebiet „Stadt Ochsenfurt - Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad““ erhalten.</i> <i>Für die Interne Zuordnung und weiterer Bearbeitung benötigen wir noch folgende Angaben:</i> - Wann ist der geplante Baubeginn? - Für wann ist der Baustart der Erschließungsstraße geplant) (Beginn Kanal, Beginn Versorger) - Wer ist der Erschließer der geplanten Fläche? (Stadt/Name privater Erschließer) - Wer bebaut die geplante Fläche? - Wie viele Grundstücke/Wohneinheiten umfasst die gesamte Neuerschließung? <i>Über eine zeitnahe Rückmeldung zu den o.g. Punkten würden wir uns freuen. Bitte senden Sie uns darüber hinaus noch die aktuellen Planunterlagen zu.</i>	Die Hinweise auf vorhandenen Telekommunikationsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den Leitungsträgern. Die Anlagen von Vodafone im Geltungsbereich befinden sich innerhalb des Grundstücks Fl.Nr. 2447, welches bereits bebaut ist. Da die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb bzw. angrenzend an das genannte Grundstück erfolgen, sind keine Beeinträchtigungen der bestehenden Anlagen zu erwarten. <u>Zur ergänzenden Stellungnahme vom 10.04.2024</u> Fragen zu Baubeginn, konkreter Bebauung und Bauträgern sind nicht Inhalt der Bauleitplanung, sie werden rechtzeitig vor Baubeginn abgestimmt.
14. Bund Naturschutz in Bayern e.V.- Kreisgruppe Würzburg, vom 28.02.2024	
<i>Die Kreisgruppe Würzburg des BUND Naturschutz bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und gibt im Namen des Landesverbandes folgende Stellungnahme ab:</i> <i>Die Planfläche zeichnet sich durch eine hohe Strukturvielfalt aus (z. B. Hecken, Obstwiesen - z. T. verbuscht) und ist daher als ökologisch wertvoll zu betrachten. Sicher finden hier zahlreiche Vogel- und</i>	Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden zur Entwurfsfassung mit ausgelegt bzw. veröffentlicht.

<i>Fledermausarten sowie Reptilien und Haselmaus einen Lebensraum (Fortpflanzungsstätten, Jagdreviere). Eine saP ist daher nötig und vorzulegen.</i> <i>Die Überplanung des Gebietes wirkt sich durch Störeffekte auch auf die angrenzenden, nicht überbauten Flächen negativ aus. Zudem wird die Vernetzung verbleibender Biotopflächen gestört. Dies ist bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zu berücksichtigen. Die Möglichkeit den Ausgleichsbedarf durch die vorgesehenen "Vermeidungs"-Maßnahmen zu reduzieren, sieht der BN hier nicht. Teilweise sind diese leider nur freiwilliger Natur (z. B. Regenwassermanagement, PV-Anlagen) oder ohnehin rechtlich bindend (fachgerechter Umgang mit Boden gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben). Die Aussage, dass keine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche stattfindet, kann nicht nachvollzogen werden. Durch die Planung kommt es zu einem Totalverlust wertvoller Biotopstrukturen (siehe oben).</i>	Der Umfang der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Kompensationsflächen bemisst sich in der Regel nach gesetzlichen Vorgaben. Unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft werden hochwertige Maßnahmen entwickelt, die einen möglichst geringen Flächenumfang erfordern. Auch wird nach Möglichkeit auf Flächen eines Ökokontos oder auf PIK-Maßnahmen zur Umsetzung der naturschutzfachlichen Kompensation zurückgegriffen. Im Zuge der Entwicklung des Ausgleichskonzeptes nach Vorliegen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Hinweise des BUND insbesondere zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit und Kompensationsempfehlungen soweit möglich berücksichtigt. Es werden vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen für Vogelarten, Fledermäuse und Haselmäuse (Bauzeitenbeschränkung für Rodung und Abriss von Gartenhäusern, Aufhängen von Habitathilfen) festgesetzt.
---	--

Anregungen aus der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 29.01.2024 bis 04.03.2024 in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Es wurden keine Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht.

1. Privat 1, vom 29.02.2024	
<i>Dem Bebauungsplan Vorentwurf wird von unsrer Seite widersprochen.</i> <i>Die Erschließung unseres Grundstücks Fl.Nr.2447 erfolgt nur mittels eines Fußweges.</i> <i>Wir beantragen unser Grundstück auch für den PKW Verkehr zu erschließen.</i> <i>Es wird beabsichtigt im nördlichen Teil unseres Grundstücks ein Carport zu errichten.</i> <i>Aus diesem Grund erscheint es sinnvoll den beabsichtigten Wendehammer Richtung Westen bis zur Bebauungsplangrenze zu verschieben. Dadurch wird auch die fußläufige Erreichbarkeit der Nachbargrundstücke möglich.</i> <i>In diesem Zusammenhang beabsichtigen wir auch die Ver- und Entsorgungsleitungen an die neue Straße anzuschließen.</i> <i>Bevor weitere Planungsschritte erfolgen, wäre es hilfreich, wenn die angesprochenen Punkte bei einer Ortseinsicht im Detail besprochen werden könnten.</i>	<i>Am 04.04.2024 fand vor Ort ein Gespräch zwischen der Stadt Ochsenfurt, den Büros Wegner Stadtplanung und Horn-Ingenieure und dem Eigentümer statt. Im Ergebnis der Besprechung wird der Wendehammer um 4,0 m nach Westen verlagert, so dass für das Grundstück Fl.Nr. 2447 ein 4,0 m breiter Zugang zur öffentlichen Straße besteht. Innerhalb dieses Bereiches kann die Zufahrt zum Grundstück untergebracht werden.</i> <i>Der bislang festgesetzte private Fußweg wird beibehalten, da dieser ein grundbuchmäßig gesichertes Wegerecht für Fl.Nr. 2450 sichert. Im nördlichen Anschluss an diesen Fußweg werden 2 private Stellplätze vorgesehen (Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen), die vom Wendehammer aus anfahrbar sind.</i>