



Stadt Ochsenfurt
Landkreis Würzburg

Bebauungsplan „Südlich der Geißlinger Straße“
Stadtteil Hopferstadt



Begründung



Stadt Ochsenfurt

Hauptstraße 42
97199 Ochsenfurt

aufgestellt: 17.04.2018
geändert: 11.10.2018
redaktionell ergänzt: 15.01.2019

J u k s 1. Bürgermeister

Bearbeitung:

arc.grün | landschaftsarchitekten . stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen

Tel. 09321.26800-50
Fax 09321.268090-50

Gudrun Rentsch
Dipl. Ing. (FH). Landschaftsarchitektin bdl. Stadtplanerin

Katrin Hansmann
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin bdl.

Jonas Schlechtweg-Tag
B. A. Geographie

1	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	4
1.1	Wohnbaulandbedarf / Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Fläche	4
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1	Rechtliche Grundlagen	5
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
2.3	Flächennutzungsplan	8
2.4	Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung	8
3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes und angrenzende Nutzungen	8
4	Städtebauliche Überlegungen	9
4.1	Das Baugebiet	9
4.2	Erschließung	9
5	Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstückfläche	12
5.4	Ver- und Entsorgung	13
5.5	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	13
5.6	Grünordnerische Festsetzungen	15
5.7	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	16
6	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Grünordnung zur Behandlung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	16
6.1	Belange des Artenschutzes	20
6.2	Voraussetzungen Artenschutzrechtliche Ausnahme	24
6.3	Berücksichtigung agrarstruktureller Belange	20
7	Flächenbilanz	25
8	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	26
9	Daten- und Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis	28
Anhang 1	Schallimmissionsschutzgutachten IB Tasch Nr. 16-081-01 vom 07.11.2017 Aktenvermerk vom 20.02.2018	
Anhang 2	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Büro Fabion GbR, 17.09.2018	

1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt, im Sinne einer maßvollen baulichen Ergänzung am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Hopperstadt die bestehende Wohnbebauung zu erweitern.

Zielsetzung der Stadt Ochsenfurt ist es, eine für alle Ortsteile gleichermaßen angemessene Entwicklung proportional zum Stadtgebiet zu ermöglichen.

Aufgrund verstärkter Nachfrage besteht ein hohes Erfordernis, junge und ortsansässige Bevölkerungsschichten durch ein Angebot an gut erschlossenen und gut gelegenen Bauplätzen zu stärken und zu fördern. Damit soll eine Abwanderung aktiver Bevölkerungsschichten aus dem Gemeindeteil vermieden und dauerhaft der Erhalt der Infrastruktur und der Einrichtungen des Gemeinbedarfs gewährleistet werden.

Daher hat die Gemeinde beschlossen, dem Erfordernis von neuem Wohnbauland durch die maßvolle, an die aktuelle Nachfrage angepasste Ausweisung von ca. 36 Bauplätzen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen nachzukommen und die entsprechende Bauleitplanung durchzuführen. (vgl. Kap. 4 Städtebauliche Überlegungen).

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung am südlichen Ortsrand geschaffen.

1.1 Wohnbaulandbedarf / Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Fläche

Zur Berücksichtigung der übergeordneten Leitsätze zum Flächensparen und Innenentwicklung gerade von Altorten wurden von der Stadt Ochsenfurt in verschiedenen Studien Potentialabschätzungen sowie Stärken-Schwächen-Analysen der Ortschaft vorgenommen und die Gebäude und der Bauflächenbestand einer Leerstandsanalyse unterzogen und auf ihre eigentumsrechtliche Verfügbarkeit geprüft.

- Allianz Fränkischer Süden: Innenentwicklungsstudie, Stand Feb. 2017¹.
- STADT OCHSENFURT: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, ISEK Stadt Ochsenfurt, 19.05.2016
- STADT OCHSENFURT: Vorbereitende Untersuchungen - Weststadt Ochsenfurt, 10.01.2017

Im Jahr 2014 wurden in Hopperstadt 29 klassische Baulücken, 2 Leerstände, 3 Hofstellen ohne Hofnachfolger und 11 Gebäude mit Leerstandsrisiko gezählt. Die im Rahmen der Studien ermittelten Leerstände von Hofstellen innerorts konnten abgebaut werden. Alle Hofstellen dort sind wieder dauerhaft genutzt und bewohnt. Von den erfassten klassischen Baulücken werden bereits einige bebaut, die weiteren haben sich in den letzten Jahren trotz intensiver Bemühungen nicht aktivieren lassen, so dass eine weitere bauliche Entwicklung des Ortsteils blockiert ist.

Andererseits wurde die vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierte Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2014 deutlich korrigiert. Denn die Zahl der Bevölkerung steigt in den vergangenen Jahren entgegen der langjährigen Prognosen stetig an, so dass Ende 2016 ein Höchststand der Bevölkerung in Deutschland seit 2002² zu verzeichnen war.

Entsprechend wird im gesamten Stadtgebiet von Ochsenfurt, so auch in Hopperstadt, Bauland vor allem für junge Familien stark nachgefragt. Um diese Familien an den Ort zu binden, wird auch im Gemeindeentwicklungskonzept empfohlen, permanent 4 bis 5 offene Bauplätze vorzuhalten.

¹ Allianz Fränkischer Süden, Innenentwicklungsstudie, Stand 2017, Seite 372

² Quelle: Statistisches Bundesamt <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Bevoelkerungsstand.html>, Abfrage 28.07.2017

Alternative Standorte für Baugebiete im Westen und im Norden des Stadtteils sind aufgrund der einzuhaltenden Abstände zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung und gewerblichen Betrieben mit starker möglicher Geruchsemission nicht gegeben. Im Osten von Hopferstadt steht die Topographie im Thierbachtal einer Bebauung entgegen. Im Ergebnis bietet das Gebiet an der Geißlinger Straße Süd, das im Flächennutzungsplan schon in der Fassung der 16. FNP-Änderung als Wohnbauflächen dargestellt ist und mit der 19. Änderung minimal erweitert wird, die meisten Vorteile für eine Ausweisung als Baugebiet:

- Das Areal ist bereits im Norden durch bestehende Wohnbauflächen geprägt.
- Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur
- Für Familien mit Kindern stellt die ruhige Lage auf dem Land einen besonderen Wohnwert dar.
- Erschließung kann direkt von der Ortsumgehungsstraße/St 2269 erfolgen, keine zusätzliche Verkehrsbelastung für bestehende Wohngebiete
- Anbindung an die übergeordnete Verkehrsanbindung
- Einbindung der neuen Gebäude in die Landschaft durch Festsetzungen zu Baugestalt und Grünordnung, Gehölzpflanzungen am südlichen Rand des Gebiets

Somit sind die Flächen grundsätzlich für eine Überplanung als Allgemeines Wohngebiet geeignet. Andere Flächen, die in gleichem Umfang annähernd gleiche Vorteile aufweisen, sind im Ortsteil nicht vorhanden. Auf der Basis der regen Nachfrage nach Bauland wird nur in dem Umfang landwirtschaftliche Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen, wie es auch dem tatsächlichen Bedarf entspricht.

Die Stadt Ochsenfurt ist im Besitz der Grundstücke im Plangebiet in Hopferstadt und kann diese direkt vermarkten. Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt, mit dem Erwerb eines Grundstücks die Eigentümer zur Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus zu verpflichten. Der Bau soll in einem Zeitraum von drei Jahren ab Rechtskraft des Kaufvertrages fertig zu stellen. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt.

Auch beabsichtigt die Stadt Ochsenfurt, die Bauflächen in zwei nacheinander geschalteten Tranchen auf den Markt zu bringen, um sicher zu stellen, dass beide Bauabschnitte jeweils vollständig ausgenutzt und bebaut werden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung sind:

- BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)
- GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetz vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48).
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat am 17.04.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Geißlinger Straße“ nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) gefasst.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile (hier: bestehende Wohnbebauung an der Geißlinger Straße) anschließen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im Sinne des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB bei einer Wohnbaufläche von 2,23 ha und einer zulässigen

Grundflächenzahl von 0,35 weniger als 10.000 Quadratmeter. Das Verfahren zur Aufstellung wurde bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet und der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wird voraussichtlich bis zum 31. Dezember 2021 gefasst. Daher kann nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) § 13a BauGB entsprechend angewendet werden.

Weitere Voraussetzungen zur Anwendung des Beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden wie folgt erfüllt:

- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht: FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in relevanter, räumlicher Nähe des Planungsgebietes.
- Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Stadt Ochsenfurt macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB wie folgt Gebrauch:

▪ **Verkürztes Aufstellungsverfahren**

Gemäß § 13b BauGB werden die Vorschriften des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB angewendet, insbesondere § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wird gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

▪ **Keine Umweltprüfung**

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

▪ **Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13b BauGB von 10.000 m² zulässige Grundfläche nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)**, dem **Regionalplan der Region Würzburg (2)** (Aktuelle Lesefassung, Stand: 17.10.2017) und dem Baugesetzbuch.

Ziele und Grundsätze zum Thema Räumliche Entwicklung und Ordnung

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (LEP; Z; 1.1.2).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP; G; 1.1.3).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass [...]
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (LEP G 2.2.5).

Ziele und Grundsätze zum Thema Siedlungsentwicklung

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP; G; 3.1).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP; G; 3.1).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen [...]“ (LEP; Z; 3.2).

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP; Z; 3.3); eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP; G; 3.3). Insbesondere in den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf sind Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen und damit zur Verminderung der Abwanderungstendenzen vor allem der jungen Bevölkerung nötig.
- RP B II 2.1 (G): In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden.
- RP B II 2.3 (Z): Im Bereich um das Oberzentrum Würzburg sowie in den Zentralen Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete.
- RP B II 3.1 (G): Insbesondere in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sind Wohnbaugebiete in guter Zuordnung zu den Arbeitsplätzen, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen auszuweisen.

Ziele und Grundsätze zum Thema Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP; G; 7.1.1).
- RP (B I 3.1.4 (G): 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.
- RP B.I 1.3: In den intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen der Mainfränkischen Platten, insbesondere im Ochsenfurter- und Gollachgau, (...) sollen landschaftsgliedernde Elemente erhalten, gepflegt und vermehrt werden.

Ziele und Grundsätze zum Thema Landwirtschaft

- RP B.III 2.1 G Es ist darauf hinzuwirken, dass die Landwirtschaft auf den Standorten mit günstigen natürlichen und strukturellen Rahmenbedingungen, also insbesondere auf den mainfränkischen Platten und in den Gauegebieten, unter Beachtung der Erfordernisse der Nachhaltigkeit möglichst ungehindert wirtschaften kann. Dabei sind auch die Erfordernisse der ökologischen Landwirtschaft zu berücksichtigen.
- G Dazu ist insbesondere anzustreben, dass Flächen günstigen Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft nur im unumgänglichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Stadt Ochsenfurt ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP-Teilfortschreibung 02.02.2018) als Mittelzentrum definiert und liegt einschließlich des Stadtteils Hopferstadt in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH). Diese „... Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln (...)“ (LEP 2.2.4)

Die Stadt Ochsenfurt trägt mit der vorgelegten Planung den übergeordneten Planvorgaben Rechnung und beachtet unter anderem die Vermeidung von Zersiedelung, die Anbindung an bebauten Bereiche, einen sparsamen Umgang mit nicht versiegelten Flächen und die Einbindung der Bauflächen in die umgebende Landschaft.

Insofern bewirkt die Aufstellung des Bebauungsplanes eine angemessene, organische Weiterentwicklung der Stadt Ochsenfurt im Stadtteil Hopferstadt. Alternativ geeignete Flächenpotentiale im Innenbereich von Hopferstadt stehen nicht zur Verfügung.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

2.3 Flächennutzungsplan

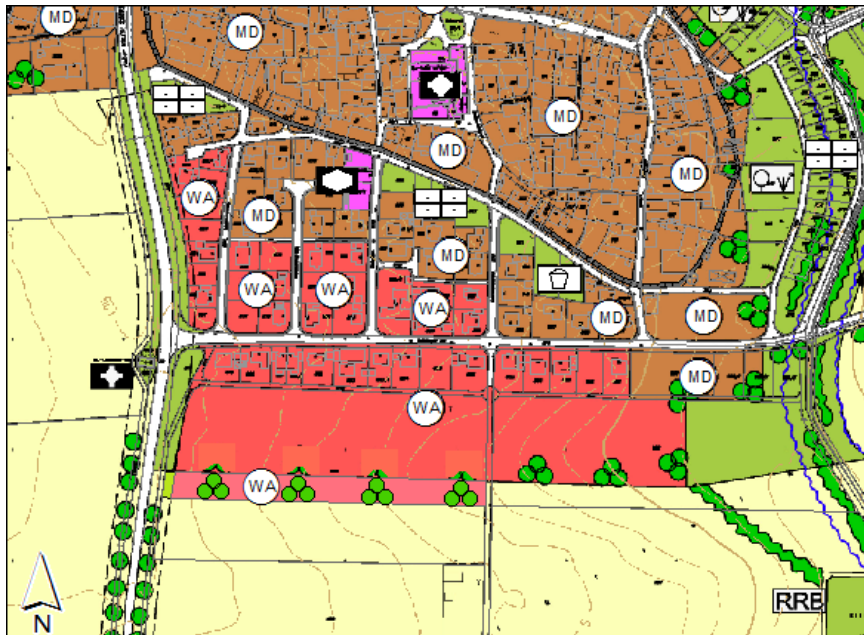


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (19. Änderung), unmaßstäblich

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt werden die bereits im rechtskräftigen FNP (i.d.F. der 16. Änderung) dargestellten Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand minimal ergänzt sowie zu erhaltende oder neu anzulegende Bäume oder Gehölzgruppen dargestellt.

Im Bebauungsplan werden Wohnbauflächen und Pflanzgebote zur Ortsrandeingrünung festgesetzt; somit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.4 Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Gemäß des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Würzburg (ABSP 1990) sollen in den großflächig strukturarmen Ackerlandschaften insbesondere im Ochsenfurter- und Gollachgau (...), durch landschaftsgliedernde Elemente, d.h. durch Hecken, Feldgehölze, Streuobst, Raine und Ranken, ökologisch wirksame Strukturen erhalten, gepflegt und vermehrt werden.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung des Straßenraums und der privaten und öffentlichen Grünflächen, der Randeingrünung an der südlichen Grenze des Gebiets und auf dem geplanten Lärmschutzwall werden naturnahe Strukturen innerhalb und randlich des Baugebietes geschaffen, die die stark agrarisch genutzte Flur um Hopferstadt mit Trittsteinbiotopen und linearen Vernetzungsstrukturen ökologisch wirksam bereichern.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der Geißlinger Straße“ mit einer Gesamtgröße einschließlich neuer Zufahrt und Lärmschutzwall von ca. 3,30 ha liegt am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Hopferstadt, anschließend an bestehende Wohnbebauung und wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 650 (TF), 648 (TF) (Flurweg), 885, 878, 877 (TF), Gemeinde und Gemarkung Hopferstadt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Fl.-St. 878, 879, 880, 881, 881/1, 882, , 883, 883/1, 884, 886, 574 (Geißlinger Straße).
- im Osten durch den landwirtschaftlichen Flurweg Fl.-St. (TF) xxxx
- im Süden durch Teilflächen Fl.-St. 650
- Im Westen durch die Fl.-St. 1505/3 (St 2269)

Das Gelände ist fast eben und fällt von West nach Ost von einer Höhe von ca. 310 m auf eine Höhe von 305 m üNN gleichmäßig ab.

Nutzungsbeschränkungen aufgrund von wasserrechtlichen oder naturschutzrechtlichen Schutzgebieten oder eines Eintrages im Altlastenkataster bestehen nicht.

4 Städtebauliche Überlegungen

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen, die verfügbare Fläche unter den städtebaulichen Gesichtspunkten

- individuelles Wohnen entsprechend der örtlichen Nachfrage
- hohe Wohn- und Freiraumqualität
- Angebote v.a. für junge Familien
- kostengünstiges Bauen
- Angebote für Kinder und Jugendliche (Spielplatz)

baulich zu entwickeln, wurde ein Erschließungs- und Bebauungskonzept aufgestellt.

4.1 Das Baugebiet

Der Geltungsbereich liegt auf bisher unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und schließt direkt an im Zusammenhang bebaute Wohngebietsflächen an. Diese Erweiterung der Bebauung an der „Geißlinger Straße“ nach Süden stellt somit eine geordnete, städtebauliche Entwicklung des Ortsteils dar. Mit dem Planungskonzept werden ca. 36 Bauplätzen realisiert.

Mit einer Lärmschutzanlage können die Orientierungswerte der TA Lärm eingehalten (DIN 18005) werden (vgl. Kap. 5.4.1 Immissionsschutz). Der vorgesehene bepflanzte Lärmschutzwall dient gleichzeitig der optischen Einbindung des Baugebiets in den Landschaftsraum und nimmt Massenüberschuss aus dem Baugebiet auf.

4.2 Erschließung

Die Anbindung des Baugebiets an das gemeindliche und das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die „Geißlinger Straße“, die im Westen einen direkten Anschluss an die St 2269 gewährleistet.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine versetzt geführte, parallel zur „Geißlinger Straße“ verlaufende Haupterschließungsstraße als Ringschluss mit zwei Ein-/Ausfahrten (West und Ost) auf die Geißlinger Straße.

Da das Baugebiet „Südlich der Geißlinger Straße“ als ein allgemeines Wohngebiet ohne weitere verkehrsintensive Nutzungen am Rand der Ortslage Hopferstadt geplant ist, und um den Anteil der Verkehrsflächen der insgesamt in Anspruch genommenen Flächen so gering wie möglich zu halten, soll lediglich eine Fahrbahn in einer ausreichenden Breite für die Nutzung durch die Müllabfuhr (4,75 m) sowie ein Seitenstreifen (2,50 m) mit überfahrbarem Tiefbord oder Rinne festgesetzt. Der Seitenstreifen kann als Mehrzweckstreifen für Stellplätze und Grundstückszufahrten genutzt werden. Die Nutzung des Straßenraums ist durch alle Verkehrsteilnehmer möglich.

Eine konkrete Ausgestaltung des öffentlichen Straßenraums erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

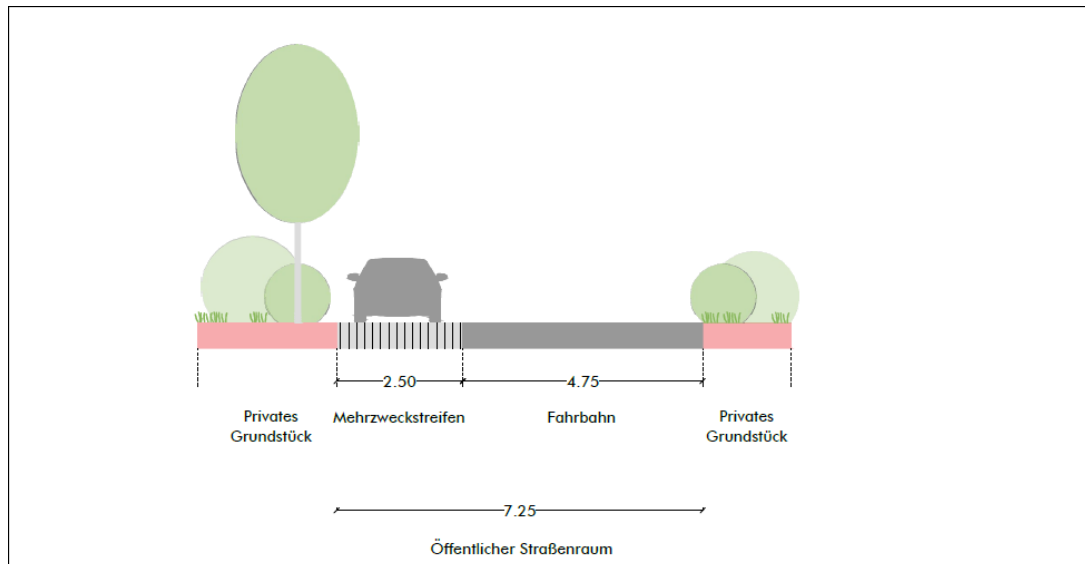


Abbildung 2 Öffentlicher Straßenraum mit möglicher Aufteilung von Nutzungen

Ein Fußweg leitet im Osten in die angrenzende, über landwirtschaftliche Flurwege erschlossene, offene Landschaft über. Eine Einfahrt über den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flurweg besteht nicht.

Mit Stichstraßen in einer Länge von ca. 30 m werden die zurückgesetzten Grundstücke angeschlossen. Diese Stichstraßen werden mit einer Gesamtbreite von 5,00 m festgesetzt. Hier kann in einer Breite von 2,00 m ein überfahrbarer Mehrzweckstreifen u.a. für Stellflächen angeordnet werden.

Somit können eine der Nutzung als Wohngebiet angemessene Erschließung des Plangebiets, eine gute Vernetzung mit der Umgebung sowie eine effiziente Nutzung der Resource Fläche gesichert werden.

Die westliche Zufahrt in das Baugebiet weist mit ca. 30 m einen ausreichenden Abstand zum Eingangsbereich der Geißlinger Straße in die Staatsstraße St 2269 auf und dient im nördlichen Abschnitt auf ca. 30 m Länge auch dem landwirtschaftlichen Verkehr.

Sie weist mit 8,0 m eine ausreichende Breite auch für den landwirtschaftlichen Verkehr auf, und wird somit allen Verkehrsteilnehmern gerecht.

Die Bepflanzung des Straßenraums erfolgt über Pflanzgebote auf privaten Grünflächen gem. Plandarstellung. Es werden schmal- oder kleinkronige Laubbäume oder auch hochstämmige Obstbäume zur Pflanzung empfohlen. Die Standorte sind flexibel zu handhaben, sodass Einfahrten und Stellflächen berücksichtigt werden können. Damit wird eine optische Gliederung des Straßenraums erreicht und die Aufenthaltsqualität erhöht. (vgl. textliche Hinweise Nr. D 6)

Die Festsetzung von lediglich einer Fahrstraße ohne weitere Unterteilung, unterstützt durch die mit einem starken Versatz gestaltete Straßenführung, bedingt ein langsames Fahren und es findet ein rücksichtsvolles Miteinander im Straßenverkehr aller Verkehrsteilnehmer statt. Die hier beispielhaft dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche in Verkehrsfläche und Mehrzweckstreifen (für Pkw-Stellplätze, Mülltonnenstellplatz an den Stichstraßen und Grundstückszufahrten) ermöglicht neben ausreichender Pkw-Stellfläche für Besucher ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Begegnungsverkehr zwischen Pkw- und Anlieferverkehr.

Durch die auf diese Weise in geringerem Maß erforderliche Verkehrsfläche wird viel Fläche für Baugrundstücke, für Aufenthaltsqualität und andere Nutzungen gewonnen.

4.2.1 Zufahrt Ost /Baugebietseingang

Die östliche Zufahrt auf die Geißlinger Straße soll aufgrund des gegebenen Flächenzu- schnitts als Baugebietseingang attraktiv gestaltet werden.

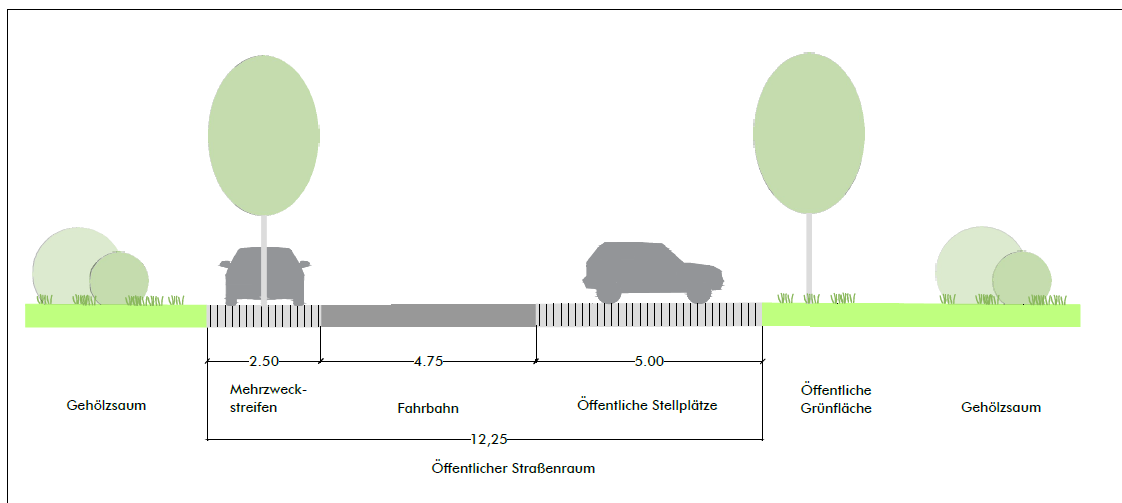


Abbildung 3 Schemaschnitt „Eingang Baugebiet Ost“

Eingefasst wird der Bereich durch ca. 3,0 m breite Gehölzgürtel, die in der Höhe (Schnitt) begrenzt werden können, sodass die benachbarte Bebauung abgeschirmt wird, eine übermäßige Beschattung jedoch vermieden wird. Zwei Baumreihen gliedern die Fläche, beschatten die Parkplätze und leiten in das Baugebiet über. Alle unterschiedlichen Flächen werden barrierefrei, ohne Stufen und Absätze, miteinander verbunden, sodass eine platzartige Nutzung der Gesamtfläche möglich wird.

Diese Gestaltung ermöglicht eine Nutzung als Platzfläche für alle Nutzer, als Besucher-Pkw-Stellfläche und als attraktive Grünfläche. Bei Gelegenheit bietet sich dieser platzartig gestaltete Bereich als Treffpunkt und offener Veranstaltungsort für das neue Baugebiet und die Geißlinger Straße an; hier können z. B. kleine Bürgertreffen oder Straßenfeste der angrenzenden Baugebiete von und für Hopferstädter Bürger stattfinden.

5 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen

Durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von Erhaltungs- und Pflanzgeboten trägt die städtebauliche Planung dazu bei, die zukünftigen Nutzungen vertraglich in die Umgebung einzubinden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen und nimmt den Charakter der angrenzenden, wohnbaulichen Nutzung auf, um sich der bestehenden Wohnnutzung anzupassen.

Ausgeschlossen werden im Bebauungsplan die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Damit wird der Lage des Planungsgebietes in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld am Ortsrand Rechnung getragen. Die Ansiedlung frequenzbringender Nutzungen würde zu Nutzungskonflikten mit der benachbarten Wohnbebauung führen und die beabsichtigte Einbindung in die städtebaulichen Strukturen und vorhandenen Nutzungen sowie in die Landschaft gefährden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer GRZ von 0,35 entspricht in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebung. Damit können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und ein von Wohnbebauung geprägtes Ortsbild gesichert werden. Da die geplante Bebauung den Übergang zur freien Landschaft bildet, wird in dem Plangebiet keine höhere Bauweise als in dem benachbarten Wohngebiet zugelassen.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung über die Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) erfolgt zur weiteren Eingrenzung der Bebauungsdichte und orientiert sich am angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bei der Lehmgrube und Gartenäcker“ aus dem Jahr 1975 bzw. 1992.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird den übergeordneten Zielsetzungen einer ressourcenschonenden Nutzung von Boden und Fläche entsprochen, ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt und ein weitgehend einheitlicher Quartierscharakter, der dennoch große Flexibilität bietet, wird gesichert.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudegestaltung, insbesondere der Dachform, lassen in Orientierung an dem in der Umgebung vorhandenen Gebäudebestand eine regionstypische Bauweise mit Satteldächern oder Walmdächern im ländlich geprägten Ortsteil zu, aber auch moderne Bauformen wie Pultdächer und versetzte Pultdächer mit flachen Neigungen sind möglich.

Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen werden vor dem Hintergrund der Zielsetzung, die örtlichen Grundstücksverhältnisse (Zuschnitt, Flächenverfügbarkeit) für die beabsichtigte Nutzung bestmöglich auszuschöpfen, nicht getroffen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Die künftigen Gebäude können als Einzel- oder Doppelhäuser ausgeführt werden.

Um die erforderliche Wohndichte zu erreichen, d.h. eine möglichst gute Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche unter Berücksichtigung des Gebots des sparsamen Flächenverbrauchs und der Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern, sind daher Festsetzungen für eine ein- bis zweigeschossige Bauweise getroffen worden.

Mit der Festsetzung von maximalen Wandhöhen von 6,10 m bzw. maximalen Gebäudehöhen von 8,10 für Pultdächer werden die Bedürfnisse der bestehenden Bebauung berücksichtigt und die Höheneinstellung dem Erfordernis moderner Bauformen angepasst. Gleichzeitig wird mit der zulässigen maximalen Gesamthöhe von 8,60 m eine niedrigere, zulässige Gesamthöhe festgesetzt als im Bebauungsplan „Bei der Lehmgrube und Gartenäcker“, sodass auch am neuen Ortsrand eine übermäßig aufragende Bebauung vermieden wird.

Die Gesamthöhe von Gebäuden mit Pultdach ist im Vergleich zu Gebäuden mit Sattel- und Walmdach oder versetztem Pultdach etwas niedriger festgesetzt, um hohe Wandflächen zu vermeiden, die aus städtebaulicher Sicht und Gründen der Belichtung ungünstig sind.

Mit den Festsetzungen von maximalen Gebäude- und Wandhöhen in Verbindung mit der festgesetzten Baugrenze mit Abstand von 8,00 m zur Grundstücksgrenze im Norden wird ein ausreichender Abstand zur bestehenden Bebauung erreicht und die Baukubatur beschränkt, sodass sich die neue Bebauung auch mit modernen Baugestaltungen harmonisch in das Ortsbild von Hopferstadt einfügen wird. Die Festsetzungen bewirken, dass sich die Bebauung an den Charakter des nördlich angrenzenden Baugebiets anpassen kann, eine höhere bauliche Dichte erlaubt und zudem dem heutigen ästhetischen Empfinden nachkommt.

Mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) über die geplanten Baugrundstücke hinweg wird eine an die tatsächliche Nachfrage angepasste Teilung

der Grundstücke ermöglicht. Zudem werden mit der Festsetzung einer Baugrenze, die gegenüber der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs um 8,0 m zurückgesetzt ist, die ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt und damit nachbarliche Bedürfnisse nach Vermeidung von Verschattung und hinreichenden Abstandsflächen berücksichtigt.

Die Dachformen werden auf die in Unterfranken üblichen Sattel- und Walmdächer (SD, WD bis 38° Neigung) sowie auf die heutzutage gewünschten Pult- und versetzten Pultdächer beschränkt.

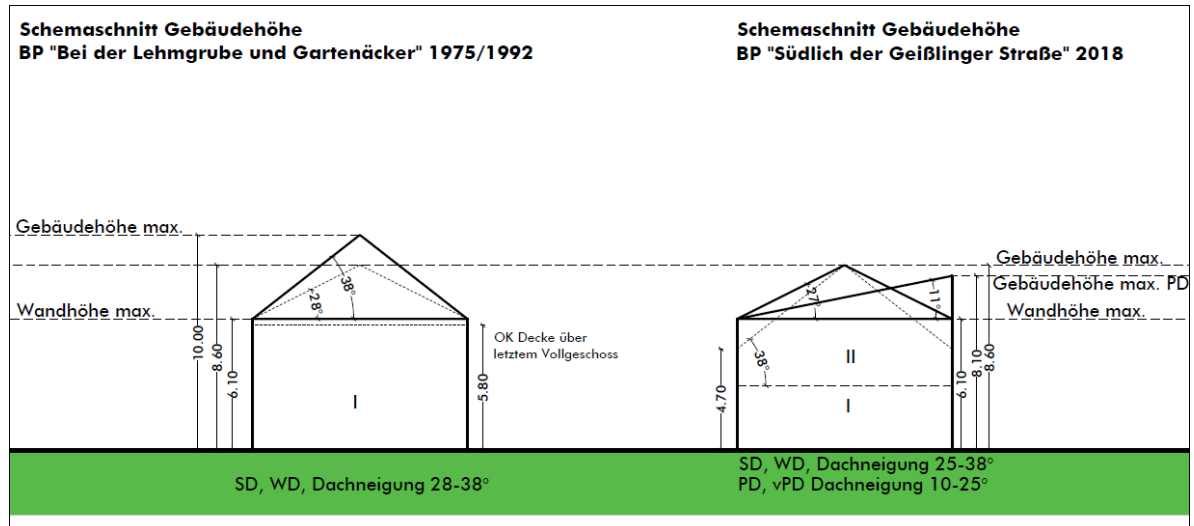


Abbildung 4 Schemaschnitt Gebäudehöhen

Die festgesetzten Wand- und Gesamthöhen beziehen sich auf das mittlere Straßenniveau der neuen Erschließungsstraße auf der jeweiligen Grundstücksbreite.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der „Geißlinger Straße“ angeschlossen.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das Kanalnetz wird durch neue Kanäle im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ergänzt.

Aufgrund der für eine Versickerung von Oberflächenwasser wenig geeigneten Bodenverhältnisse (Lößböden), werden zwei Regenrückhaltebecken vorgesehen, die am Tiefpunkt des Geländes im Osten angeordnet werden. Hier wird Oberflächenwasser gesammelt und erst gedrosselt über eine Rohrleitung im Bereich des Flurwegs Fl.-St. 800 zum Vorfluter Thierbach geleitet. Dadurch kann eine Überlastung des Vorfluters in den bachabwärts liegenden Gemeinden vermieden werden.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Ochsenfurt ist zu beachten.

5.5 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Westlich des Plangebietes befinden sich vier Windkraftanlagen (Vorbehaltsgebiet WK 38 „Südwestlich Hopferstadt“ gem. Regionalplan) im vorgegebenen Mindestabstand von ca. 1.000 m. Die baurechtlichen Anforderungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie immissionsschutzrechtlicher Abstände (800 m bis 1.000 nach BImSchG) sind gegeben.

5.5.1 Schallimmission durch Verkehr

Zur Abschätzung der Immissionsbelastung im Geltungsbereich wurden die Auswirkungen der verkehrsbedingten Emission der westlich angrenzenden Staatsstraße St 2269 auf die geplante Wohnnutzung untersucht und berechnet (Büro Tasch, November 2017).

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsdichte auf der Staatsstraße 2269 beträgt $DTV = 2.338 \text{ Kfz}/24 \text{ h}$, davon Schwerverkehr = $163 \text{ Lkw}/24 \text{ h}$ (= 7% tags) (Basis Straßenverkehrszählung 2010).

Die anzustrebenden Orientierungswerte für Schallimmissionen infolge von Verkehr für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) betragen nach Beiblatt 1 zu DIN 18005:

	ORW Tag / dB(A)	ORW Nacht / dB(A)
WA-Gebiet	55	45

Das Gutachten ergab, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für WA-Gebiete (tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)) in 2/3 der Gesamtfläche eingehalten wird. Einzig an den nahe der Straße gelegenen Grundstücken werden die WA-Orientierungswerte überschritten. Das bedeutet, dass ohne weitere Schutzmaßnahmen ein Abstand des Wohngebietes zur Staatsstraße von mindestens ca. 80 bis 100 m (überschlägige Berechnung Büro Tasch) für die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich ist.

Zur Vermeidung von Konflikten ist die Errichtung eines Schallschutzwalls mit einer Höhe von 2,50 m über dem Fahrbahnrand zwischen der Straße St 2269 und dem neu auszuweisenden WA-Gebiet beabsichtigt. Damit wird eine deutliche Verbesserung der Schallimmissionssituation erreicht. Es können im Erdgeschoss auf allen Baugrundstücken die Werte für WA-Gebiete eingehalten werden, im Obergeschoss werden in einem kleinen Teilbereich die Orientierungswerte überschritten. In diesem Bereich, der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet ist (Teilflächen von drei Grundstücken), sind zusätzliche bauliche Maßnahmen zum Schallschutz in Schlafräumen und Kinderzimmern im Obergeschoss vorzusehen, z. B. schallgedämmte Lüftungen zur Sicherstellung der Raumlufthygiene oder Orientierung der Fenster zur schallabgewandten Seite³ gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

5.5.2 Bestehende landwirtschaftliche Betriebe

Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierbeständen am „Grubenweg“ in Hopferstadt liegen nördlich der geplanten Wohnnutzungen.

Mögliche Geruchsbelästigungen durch diese Betriebe wurden anhand von Orientierungswerten für Abstände zu Rinderhaltung (Immissionsschutz in der Landwirtschaft in Bayern, Mindestabstand nach VDI-Richtlinie 3471-3 oder TA-Luft) mit eher konservativen Ansätzen überschlägig überprüft. Bei einer Entfernung von mindestens ca. 200 m zur geplanten Wohnnutzung lassen sich Störwirkungen daraus nicht ableiten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die bestehende Wohnbebauung an der Geißlinger Straße geringere Abstände zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben aufweist, so dass die zukünftige Wohnbebauung nicht näher an diese heranrückt und somit keine zusätzliche Einschränkung bewirkt.

Südöstlich des Gebiets im Abstand von ca. 50 m befindet sich ein Grundstück, das zum Abstellen von landwirtschaftlichem Gerät sowie zur Haltung von Ziegen genutzt wird. Es ist aufgrund der gegenwärtigen Nutzung des Grundstücks und der zulässigen Nutzung als Geräteschuppen nicht von relevanten Lärmimmissionen oder Geruchsmissionen im geplanten Baugebiet auszugehen.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit, saisonal- und witterungsbedingt auch sonn- und feiertags und nachts auf das Wohngebiet einwirken. Unter Berücksichtigung des gegenseitigen Rücksichtnahmegebots und der Lage in der landwirtschaftlich geprägten Umgebung sind Belästigungen auch im Wohngebiet zumutbar und hinzunehmen.

³ TASCH, W.: Bebauungsplan „Südlich der Geißlinger Straße“ Beratung zum Schallimmissionsschutz infolge von Gewerbe und Verkehr (07.11.2017 und ergänzt 20.02.2018)

Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte gemäß TA Lärm sind – soweit sie die Anzahl von seltenen Ereignissen (gemäß TA Lärm relevante Zahl 10) nicht überschreiten – hinzunehmen.

5.5.3 Erneuerbare Energie

Im Stadtteil Hopferstadt besteht ein Nahwärmenetz, das aus zwei örtlichen Biogasanlagen gespeist wird und knapp 85% aller lokalen Haushalte versorgt (insgesamt rund 135 Abnehmer⁴).

Ein Anschlusszwang für die Benutzungsverpflichtung an das Nahwärmenetz Hopferstadt im Baugebiet „Südlich der Geißlinger Straße“ besteht nicht.

Die Möglichkeiten der Erzeugung von Strom oder Wärme aus Sonnenenergie auf dem Dach der Gebäude sind mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zulässig. Die bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Solaranlagen und Sonnenkollektoren dient der geordneten Nutzung regenerativer Energien und der Vermeidung von Eingriffen in den Boden.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie der privaten Freiflächen innerhalb des Plangebiets werden verpflichtende Vorgaben zur Bepflanzung mit Obst- oder Laubbaumhochstämmen und Sträuchern hinsichtlich Artenverwendung und Pflanzqualitäten getroffen; als Anhaltspunkt für die Pflanzenverwendung befindet sich in den textlichen Hinweisen außerdem eine Artenliste, in der Empfehlungen für die verschiedenen Pflanzmaßnahmen formuliert sind.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Pflanz- und Grünflächen dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.

Zur Einbindung der geplanten Bebauung in den Landschaftsraum und zur Herstellung eines naturnahen Ortsrandes werden an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches Pflanzgebote zur Herstellung von Hecken- oder Gehölzsäumen festgesetzt.

Zwei Grünflächen mit Gehölzreihen leiten als Grüne Achse nach Norden und Süden zum angrenzenden Wohngebiet bzw. in die landwirtschaftliche Flur als siedlungsnahen Freiraum über. Der Lärmschutzwall wird mit Sträuchern bepflanzt als Trittsteinbiotop für Vogelarten.

Festsetzungen zur Bepflanzung auf den privaten Grünflächen gewährleisten einen attraktiven, zukünftigen Ortsrand mit Funktionen für das Landschafts- und Ortsbild sowie für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Ebenso werden Pflanzgebote auf privaten Flächen entlang der Erschließungsstraße, an der südlichen Grenze des Gebiets sowie auf öffentlichen Flächen auf dem Lärmschutzwall, am Regenrückhaltebecken und im Bereich des Siedlungseingangs Ost festgesetzt.

Die Bepflanzungen tragen zur Vermeidung der Überwärmung versiegelter oder teilversiegelter Flächen und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Baugebiets bei. Gleichzeitig besitzen die Gehölze Bedeutung als Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Eine Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach der Erschließung sowie der Ersatz ausfallender Bäume durch Nachpflanzungen sind vorgeschrieben; die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten unterstützt eine zügige Begründung.

⁴ Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Ochsenfurt, Fassung 19.05.2016

5.7 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Zugunsten einer weitgehenden Flexibilität werden Vorschriften zur baulichen Gestalt lediglich in Bezug auf Dächer, Materialien und Farben, Solaranlagen und Sonnenkollektoren, Doppelhäuser, Höheneinstellung der Gebäude im Gelände, Geländeänderungen und Einfriedungen getroffen.

Mit der Festsetzung eines Stauraums zwischen Grundstückszufahrten und Garagen- bzw. Carportzufahrten wird eine Freihaltung der öffentlichen Verkehrsflächen beim Be- und Entladen sowie eine sichere Ein- und Ausfahrt gewährleistet.

Um eine hohe städtebauliche Qualität im Wohngebiet zu erhalten, werden Vorgaben zu Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern getroffen, die sich an der Topographie des Planungsgebietes und den Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe orientieren.

Die Festsetzungen tragen zu einer angemessenen Einbindung in das bauliche Umfeld und den angrenzenden Landschaftsraum sowie zur Schaffung eines harmonischen Gebietscharakters bei.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Lüftung gelten innerhalb des Plangebietes die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

Als Dacheindeckung für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind Ziegel, Dachsteine und Metalldeckungen (jeweils nicht reflektierend) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig. Für flach geneigte Dächer sind darüber hinaus alle weiteren nicht reflektierenden Deckungen, insbesondere extensive Begrünungen zulässig. Diese Festsetzungen gewährleisten ein harmonisches Gesamtbild innerhalb des Planungsgebietes und ermöglichen zugleich die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen ebenfalls der Einbindung in die umgebende Bebauung. Sie gewährleisten eine weitgehend dezente Gestaltung der Gebäude, ohne zu enge Bindungen vorzugeben.

Bei Doppelhäusern sind die beiden Haushälften einheitlich zu gestalten (z.B. Gebäudehöhe, Dachneigung). Die Festsetzung dient der Wahrung eines harmonischen Gesamtbildes bei Doppelhäusern.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Sicherung eines harmonischen Übergangs zwischen den Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken auf ein ortstypisches, verträgliches Maß.

6 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Grünordnung zur Behandlung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Hopferstadt die bestehende Wohnbebauung im Umfang von ca. 3,30 ha maßvoll zu erweitern. Der Geltungsbereich wird aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Hopferstadt liegt nach der naturräumlichen Gliederung in der Haupteinheit Mainfränkische Platten im Naturraum Ochsenfurter- und Gollachgau (Naturraum 130). Diese lößbedeckte, äußerst fruchtbare flachwellige Gäulandschaft ist bis auf wenige Waldreste von großflächigem, intensivem Ackerbau geprägt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich wird aktuell als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Vegetationsstrukturen wie Feldraine, Hecken oder Baumreihen, geschützte Pflanzenarten oder Gehölzbestände der Bayerischen Biotopkartierung sind nicht vorhanden.



Abbildung 5 Biotop- und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich (Luftbild: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016)

Aufgrund der einförmigen, landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind Vorkommen von Tierarten der Vogelarten und Kleinsäuger zu erwarten, die auf das landwirtschaftlich genutzte Offenland spezialisiert sind. An Vorkommen geschützter Tierarten wurden bodenbrütende Vogelarten (Wiesenschafstelze, Feldlerche) im Zuge von faunistischen Begehungen nachgewiesen.

Vorkommen des Feldhamsters wurden innerhalb des Geltungsbereichs im Zuge der faunistischen Begehung im Sommer 2018 nachgewiesen. Innerhalb des relevanten Umfeldes wurde mit E-mail vom 16.05.2018 von der Regierung Unterfranken auch ein gesichertes Vorkommen des Feldhamsters in ca. 500 m Entfernung gemeldet, sodass der Geltungsbereich als Lebensraum und potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Feldhamsters zu betrachten ist.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Fabion GbR, Mai 2018, ergänzt September 2018) wurde die Betroffenheit der relevanten Tierarten ermittelt und Ausgleichsflächen und -maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktionalität und zur Wahrung des Erhaltungszustands der lokalen Population abgeleitet (vgl. Kap. 7 Belange des Artenschutzes).

Die Baumreihen, Heckenstrukturen und Bepflanzungen der öffentlichen und privaten Grünflächen in den vielfältig gärtnerisch gestalteten Einfamilienhausgärten des zukünftigen Baugebiets werden die aktuell geringe biologische Vielfalt bereichern und Habitate und Lebensräume als Trittsteinbiotope für Tiere und Pflanzen darstellen.

Schutzgebiete

Das europäische Vogelschutzgebiet „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft nördlich Würzburg“, DE6426471.02, ist nördlich der Ortslage ausgewiesen. Schutzzweck ist der dauerhafte Erhalt des Lebensraums für das bundesweit größte Brutgebiet der Wiesenweihe, das Dichtezentrum der Rohrweihe, Nahrungshabitate Rot- und Schwarzmilan, Schwerpunktlebensraum von gefährdeten Ackervögeln wie Feldlerche, Graumammer, Kiebitz, Schafstelze.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs am Südrand der Ortslage und der Entfernung zum Schutzgebiet sind Beeinträchtigungen infolge der Bebauung nicht zu erwarten.



Abbildung 6 Vogelschutzgebiet SPA DE 6426-471.02
Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft nördlich Würzburg

Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

Schutzgut Boden, Wasser, Luft und Klima

Aus den anstehenden Lössböden mit Ackerzahlen von 80 bis 86 haben sich überdurchschnittlich ertragreiche Parabraunerden entwickelt mit natürlicherweise hohem Nährstoff- und Wasserspeichervermögen. Diese bilden die Grundlage für die intensive Nutzung der Böden durch die Landwirtschaft. Böden und Grundwasser werden entsprechend der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft genutzt.

Durch das geplante Baugebiet werden unversiegelte Böden mit überdurchschnittlich hoher landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit überbaut und versiegelt, natürliche Bodeneigenschaften gehen verloren. Aufgrund der geringen Dichte der Bebauung (GRZ 0,35), der festgesetzten Durchgrünung des Gebietes sind nur geringe negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt zu erwarten.

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Oberflächlich abfließendes Regenwasser wird über Regenrückhaltebecken und einen offenen Graben gedrosselt dem Vorfluter Thierbach zugeleitet.

Auf den landwirtschaftlichen Flächen entsteht Kaltluft, die im Planungsgebiet lokalklimatisch ausgleichende Funktionen erfüllt. Klimatisch wirksame Kaltluftabflussbahnen oder Frischluftbahnen sind im überplanten Gebiet nicht betroffen. Aufgrund seiner geringen Größe in Relation zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist das Gebiet für die Kaltluftentstehung nur von untergeordneter Bedeutung.

Schutzgut Fläche

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 3,30 ha. Sie wird im Wesentlichen als landwirtschaftliche Fläche (ca. 2,7 ha) sowie als Grünfläche (ca. 0,1 ha) und als unbefestigte Wirtschaftswege (0,5 ha) genutzt.

Es werden landwirtschaftliche Flächen sehr guter Bonität zugunsten von Wohnbauland im Umfang von ca. 2,7 ha in Anspruch genommen.

Zur Berücksichtigung des in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat die Stadt Ochsenfurt die Bereitstellung von Wohngebietsflächen (vgl. auch Kap. 1.1) auf das Maß von 2,7 ha beschränkt.

Mit Festsetzungen von Grünflächen im Bebauungsplan und der Reduzierung des Flächenverbrauchs durch geringe Fahrbahnbreiten in der Wohngebietsstraßen und höhere Wohndichten werden die Flächeninanspruchnahme und die Bodenversiegelung auf das für eine angemessene Erschließung von Wohnbauland erforderliche Maß begrenzt und die Auswirkungen gemindert.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschafts- und Ortsbild wird in dem flachwelligen, weithin übersehbaren Gelände von vergleichsweise einheitlicher Ackerflur geprägt. Weithin sichtbar sind die wenigen Gehölzreihen entlang von Straßen oder (als Vorbelastung) die Vertikalstrukturen von Biogasanlagen und Windkraftträdern. Mit den Festsetzungen von Pflanzgeboten zur Eingrünung der geplanten Wohnbebauung am nach Süden verlagerten Ortsrand sowie Beschränkungen von Höhe und Kubatur der Gebäude sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes zu erwarten.

Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Der Landschaftsraum am südlichen Siedlungsrand von Hopferstadt ist agrarisch durch großräumig bewirtschaftete Ackerflur geprägt. Die landschaftliche Bedeutung und damit der Erholungswert ist vergleichsweise gering, die Möglichkeiten der siedlungsnahen Feierabenderholung beschränken sich auf wenige landschaftliche Flurwege. Eine Vorbelastung des Plangebiets besteht durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen aus der der westlich des Geltungsbereiches verlaufenden Staatsstraße St 2269.

Durch das geplante Baugebiet werden während der Bauzeit angrenzende Baugebiete temporär durch Schall- und Staubimmission geringfügig belastigt.

Durch den vorgesehenen Lärmschutzwall werden erhebliche Beeinträchtigungen aus Schallimmissionen der Staatsstraße St 2269 im zukünftigen Baugebiet vermieden. (Vgl. Kap. 5.5.1 Schallimmission durch Verkehr)

Die Abstände zu den bestehenden Windkraftanlagen innerhalb des Vorbehaltsgebiets WK 38 „Südwestlich Hopferstadt“ betragen deutlich über 1.000 m. Die üblicherweise aus immissionsschutzrechtlicher Sicht genannten Mindestabstände von 800 bis 1.000 m sowie die Mindestabstände von 1.000 m zu Vorbehaltsgebieten sind somit eingehalten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Belange von Mensch Gesundheit und Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Durch die Überbauung von Böden überdurchschnittlicher natürlicher Fruchtbarkeit zugunsten von Wohnbauland sind in Anbetracht der übergeordneten Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit natürlichen Ressourcen Umweltauswirkungen zu erwarten

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie Festsetzung von Grünflächen im Geltungsbereich und der Reduzierung des Flächenverbrauchs durch geringe Fahrbahnbreiten und höhere Wohndichten (s. Schutzgut Fläche) wird die Inanspruchnahme von Böden mit überdurchschnittlicher natürlicher Fruchtbarkeit auf das für eine angemessene Erschließung von Wohnbauland erforderliche Maß begrenzt.

Insgesamt sind für die Belange von Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nur geringe, nicht erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits erfolgt und zulässig; sie sind folglich nicht zu kompensieren, Ausgleichsflächen sind daher nicht bereitzustellen.

6.1 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.

Zur Vermeidung der Herausnahme land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen aus der Nutzung wurden bei der Auswahl von Kompensationsflächen folgende Belange vorrangig geprüft:

Agrarstrukturelle Belange	Berücksichtigung im Rahmen der vorliegenden Planung bei der Auswahl der Kompensationsflächen: Vorgabe aus § 9 BayKompV
Betroffenheit von > 3 ha Fläche für Kompensationsmaßnahmen	Nein
Vermeidung der Inanspruchnahme von im regionalen Vergleich überdurchschnittlich ertragreichen Böden	Ja, aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Maßnahmen zur Optimierung des Feldhamsterlebensraums auf Ackerböden mit Ackerzahlen > 65 durchzuführen. Der durchschnittliche Wert der Bodenschätzung für den Landkreis Würzburg beträgt 63 für Acker- und 50 für Grünlandflächen.
Inanspruchnahme von Ökokontofflächen	Nein, es liegen keine geeigneten Ökokontofflächen vor.
Verwirklichung der Maßnahmen in für den Naturschutz bevorzugte Gebietskulissen	Ja, Feldhamsterlebensraum
Entsiegelungsmaßnahmen oder sonstige Rückbaumaßnahmen	Nein Kein Entsiegelungspotential in der Gemeinde vorhanden.
Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung von Natur und Landschaft (PIK)	Ja. Geplante langfristige Maßnahmen zur Lebensraumoptimierung für Feldlerche und Feldhamster stellen PIK-Maßnahme dar.

7 Belange des Artenschutzes

Vorkommen von **Wiesenweihen**, die über den weiten gleichmäßig hoch bestockten Ackerflächen jagen, sind aufgrund der Nähe der Vertikalstrukturen der bestehenden Bebauung am südlichen Ortsrand und der straßenbegleitenden Baumreihe an der St 2269 auszuschließen, da diese Tiere solche hoch aufragenden Strukturen meiden.

Auf dem artenarmen Ackerland innerhalb des Geltungsbereichs bestehen Vorkommen von **bodenbrütenden Vogelarten**, wie z. B. Feldlerche und Wiesenschafstelze, ein Brutnachweis dieser Vogelarten wurde nicht erbracht.

Auf der Basis von wissenschaftlich hergeleiteten Konventionsvorschlägen (vgl. saP Fabion 5/2018) ist davon auszugehen, dass aufgrund der Beseitigung der Vegetationsdecke sowie die Flächeninanspruchnahme durch den Bebauungsplan im Umfang von 3 ha je 1 Revier der Wiesenschafstelze und der Feldlerche verloren geht bzw. aufgegeben wird.

Zur Kompensation des Verlustes der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von bodenbrütenden Vogelarten (Feldlerche und Wiesenschafstelze) sind zur Sicherung des Erhaltungszustandes Ausgleichsflächen im Umfang von 0,2 ha Brach- und Blühstreifen sowie 10 Stück Lerchenfenster à 40 m² dauerhaft rechtlich zu sichern und artgerecht zu bewirtschaften. (vgl. saP Kap. 3.2, S. 11). Alternativ sind anstelle von 10 Lerchenfenstern Brach- und Blüh-

streifen im Umfang von ca. 1,0 ha oder Getreideanbau mit reduzierter Saatstärke im Umfang von 2,0 ha zu bewirtschaften.

In Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine faunistische Begehung auf den Flächen des Geltungsbereichs durchgeführt (Büro Fabion, Sommer 2017): Vorkommen von Feldhamsterbauen wurden geprüft und konnten zunächst nicht bestätigt werden.

Nach den Verbreitungskarten der **Feldhamstervorkommen** im Landkreis Würzburg Süd aus dem Jahr 2006 sind Vorkommen dieser streng geschützten Tierart auf den tiefgründigen, gut grabbaren Löss- und Lösslehm Böden des geplanten Baugebiets möglich. Der in Deutschland „vom Ausstreben bedrohte“ und in Bayern „stark gefährdete“ Feldhamster (*Cricetus cricetus*) besitzt u.a. in den Gäulagen der unterfränkischen Landkreise (...) u.a. Würzburg (...) seinen bayerischen Verbreitungsschwerpunkt (www.lfu.bayern.de/natur/...../feldhamster).

Auf der Basis von Konventionsvorschlägen (Regierung von Unterfranken „Aktionsplan Feldhamster“ 2017, unveröffentlicht) wird davon ausgegangen, dass von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldhamstern in einem Umgriff von 1.000 m zum Eingriffsort auszugehen ist, wenn in diesem Bereich auf Flächen mit geeigneter Feldfrucht und geeigneter Bodenqualität vor Baubeginn aktuelle Vorkommen von Feldhamsterbauen nachgewiesen werden. Mit e-mail vom 16.05.2018 wurde von der höheren Naturschutzbehörde an der Regierung Unterfranken ein gesichertes Vorkommen von Feldhamstern in ca. 500 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches bestätigt. Zudem wurden im Rahmen einer Begehung am 24.07.2018 wider Erwarten innerhalb des Geltungsbereichs mehrere Feldhamsterbaue nachgewiesen. (vgl. Fabion GbR, saP, September 2018).

Danach ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung Lebensraum des Feldhamsters (Ackerfläche innerhalb des Geltungsbereichs) und damit auch Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Umfang von ca. 3,0 ha (Ackerfläche) dauerhaft verloren gehen.

Es werden daher Flächen zur Sicherung des Erhaltungszustands FCS Maßnahmen (Ausgleich der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldhamstern im weiten Umkreis) erforderlich. Möglicherweise erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote zur Sicherung der ökologischen Funktion CEF-Maßnahmen (Ausgleich der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von bodenbrütenden Vogelarten und ggf. Feldhamstern innerhalb des Geltungsbereichs) können auf derselben Fläche angeordnet werden.

Zur Kompensation des Verlustes der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten des Feldhamsters sind zur Sicherung des Erhaltungszustandes gemäß der saP Ausgleichsflächen im Umfang von 1:0,5 im Verhältnis zu Eingriffsfläche, das entspricht einem Umfang von ca. 1,6 ha, dauerhaft rechtlich zu sichern und feldhamsterfreundlich zu bewirtschaften (vgl. saP Kap. 3.3, S. 12). Die Kompensationserfordernisse für verschiedenen Tierarten können durch die Kombination gezielter, artspezifischer Bewirtschaftungsarten unter Ausnutzung von Synergieeffekten und Kombinationspotentialen auf ein- und derselben Fläche erfüllt werden.

Um eine direkte, baubedingte Tötung und Schädigung auszuschließen, muss im Vorfeld des Baubeginns durch weitere Begehungen im Frühjahr und nach der Ernte sichergestellt werden, dass die betroffenen Flächen feldhamsterfrei sind, anderenfalls sind die Feldhamster auf geeignete, vorbereitete Flächen umzusiedeln.

Für Feldhamster, die evtl. aus dem Geltungsbereich umgesiedelt werden müssen, ist als vorgezogene CEF-Maßnahme ein Jahr vor Baubeginn ein Feldhamster-Ersatzhabitat herzustellen, das dauerhaft feldhamstergerecht bewirtschaftet werden muss. Auch dieses Ersatzhabitat kann auf der Ausgleichsfläche ^{AFCs} angelegt werden. Diese Ausgleichsmaßnahme ist nur dann erforderlich, wenn innerhalb des Geltungsbereichs vor Baubeginn Feldhamster-Fortpflanzungsstätten nachgewiesen werden und Feldhamster umgesiedelt werden müssen.

Die Stadt Ochsenfurt stellt die Fläche Fl.-St. 1520, Gemeinde Ochsenfurt, Gemarkung Hopferstadt in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden im Rahmen des Verfahrens als Ausgleichsfläche im Umfang von 1,6 ha bereit; mit Festsetzungen wird die Zuordnung zum Bebauungsplan und dauerhafte feldhamstergerechte Bewirtschaftung sichergestellt.

Damit kann dauerhaft eine Lebensraumoptimierung für die Vögel und Tiere der Offenlandarten in der landwirtschaftlichen Flur gewährleistet werden.

Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb der Feldhamsterverbreitungsraums im südlichen Landkreis Würzburg, innerhalb des Teilvorkommens „Ochsenfurter Gau bis Uffenheim“, das ist ungefähr ein Areal mit den Eckpunkten Ochsenfurt- Uffenheim-Aub-Giebelstadt, das durch die B 13, BAB A7, B 19 und Main begrenzt wird.

Der Standort hält ausreichenden Abstand von Gefährdungsfaktoren (Straßen, Gehölze, Gewässer) und weist tiefgründige, steinfreie, trockene Lößlehmböden mit hohem Grundwasserabstand und Bodenzahlen größer als 65 auf.

Das Entwicklungsziel der Kompensationsmaßnahme ist eine deutliche Erhöhung der Dichte an Feldhamsterbauen auf der Maßnahmenfläche im Vergleich zu einer herkömmlich bewirtschafteten Referenzfläche. Damit kann der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten ausgeglichen werden und der Erhaltungszustand mindestens gesichert werden. Die Erreichung der Zielvorgaben ist durch ein langjähriges Monitoring nachzuweisen und zu dokumentieren. Ggf. sind die Bewirtschaftungsvorgaben in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden nachzubessern.

Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt durch eine landwirtschaftliche Nutzung, in einer Weise, die sowohl Feldhamstern als auch bodenbrütenden Vogelarten einen artgerechten Lebensraum bietet. Um dieses Ziel zu erreichen, wird auf erprobte, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Würzburg entwickelte produktionsintegrierte Bewirtschaftungskonzepte (PiK-Maßnahmen) sowie auf das Bewirtschaftungskonzept Feldhamster der Regierung Unterfranken/AELF Würzburg (Stand 2017/2018) zurückgegriffen (vgl. saP, Kap. 3.3). Diese beinhalten streifenförmigen Anbau und Bewirtschaftung von Brache- und Blühstreifen, Mischanbau von Getreide, Luzerne in unterschiedlichen Ansaatstärken und Vegetations-Deckungsgraden. (Vgl. auch Feldhamster-Hilfsprogramm, LfU 2012). Das Bewirtschaftungskonzept kann zukünftig stets nach neuen Erkenntnissen zur optimalen Förderung der Feldhamsterpopulation modifiziert werden.

Im Einzelnen ist Folgendes vorgesehen:

FCS-Maßnahmenfläche A_{FCS}

- Zuordnung und dauerhafte Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche auf Fl.-St. 1520 Gemeinde Ochsenfurt, Gemarkung Hopferstadt, zur Herstellung von Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) i. S. des § 45 Abs. 7, Nr. 5. BNatSchG und wenn erforderlich zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF Maßnahmen) i. S. des § 44 Abs. 5 und im Umfang von ca. 1,6 ha aus dem Bereich des Feldhamsterverbreitungsraums, im südlichen Landkreis Würzburg, vorzugsweise innerhalb des Teilvorkommens „Ochsenfurter Gau bis Uffenheim“ zur Lebensraumoptimierung für Feldhamster und bodenbrütende Vogelarten.
- Rotierender landwirtschaftlicher Anbau von Getreide- (kein Mais), Luzerne- und Blühstreifen im Mischanbau gem. 3-Streifen-Modell der Regierung von Unterfranken
- Die Flächen sind dauerhaft artgerecht für Feldhamster und bodenbrütende Vogelarten gemäß der Bewirtschaftungsvorgaben zu pflegen und zu unterhalten.

- Bauzeitbeschränkung für Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten in der Zeit von 01.09. bis 28.02.
- Herstellung und Vorhaltung einer Schwarzbrache innerhalb des Geltungsbereichs bis zum Baubeginn

Alternativ sind gemäß der saP, der Hinweise des Amtes für Landwirtschaft und des Feldhamsterhilfsprogramms des LfU auch andere Bewirtschaftungsmaßnahmen wie z. B. Lerchenfenster oder Getreideanbau mit doppeltem Saatreihenabstand ist möglich. Manche dieser Maßnahme weisen jedoch einen höheren Flächenbedarf und größeren Monitoring und Betreuungsbedarf, sodass die oben dargestellte Bewirtschaftungsweise zu bevorzugen ist.

Die Stadt Ochsenfurt wird das gesamte Flurstück Fl.-St. 1520 als Kompensationsfläche Feldhamster- und Feldvogel-gerecht bewirtschaften lassen, sodass neben der für das Baugebiet „Südlich der Geißlinger Straße“ erforderlichen Fläche, weitere Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen für andere Projekte der Stadt dort angeordnet werden können.

Bewirtschaftungskonzept für die artenschutzrechtliche Maßnahmenfläche A_{FCS}

Ein Konzept zur praktikablen und artgerechten Bewirtschaftung ist nach Vorliegen geeigneter Flächen zu etablieren und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen (uNB, hNB).

Grundsätzlich ist auf den Ausgleichsflächen der Einsatz von Rodentiziden, Insektiziden und Herbiziden nicht zulässig. Eine Düngung, Einsatz von Klärschlamm und mechanische Unkrautbekämpfung sind nur vom 15.03. bis 01.07. eines Jahres zulässig. Eine Sonderregelung besteht für Getreideanbau (vgl. saP).

Ausführliche Beschreibung der feldhamstergerechten bzw. bodenbrütergerechten Bewirtschaftung der Ersatzfläche ist der der Begründung beigefügten saP zu entnehmen. Die Maßnahmen werden im Detail durch textliche Festsetzung verbindlich und dauerhaft dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren und höheren Naturschutzbehörde spätestens im Winterhalbjahr vor Baubeginn (bis Ende Februar) funktionsfähig herzustellen. Ihre Umsetzung ist zu dokumentieren.

Zur Vermeidung des Tötungsverbots werden ergänzend folgende Maßnahmen erforderlich:

- Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und der Baubetrieb sind auf die geplanten Bau- und Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches zu beschränken.
- Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 Bay-NatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen.
- Unterlassen nächtlicher Bautätigkeit
- Berücksichtigung von baulichen Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an geplanten Gebäuden, v.a. an Glasscheiben und spiegelnden Materialien (siehe SCHMID et al. 2008). vgl. saP

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden für die Arten der FFH- und VSchRL-Richtlinie nach derzeitigem Kenntnisstand Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

7.1 Voraussetzungen Artenschutzrechtliche Ausnahme

Der Feldhamster (*Cricetus cricetus*) gehört zu den stark gefährdeten Säugetierarten. Er kommt bundesweit nur noch in wenigen zusammenhängenden Gebieten vor. Die Art ist auf Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) als streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse genannt und entsprechend nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Deutschland streng geschützt. Auch im Anhang II der Berner Konvention wird er gelistet. Er ist deutschlandweit vom Aussterben bedroht, in Bayern ist er als stark gefährdet eingestuft.⁵ Als Ursache der Gefährdung und des Rückgangs der Feldhamsterpopulationen wird deutschlandweit an erster Stelle die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung gerade der hier betroffenen guten bis sehr guten Ackerflächen angegeben. Erst in zweiter Linie werden daneben andere Gefährdungsursachen wie Zerschneidung des Lebensraums oder Überbauung durch Verkehrsflächen, Gewerbegebiete und Wohngebiete genannt.

Aufgrund dessen hat Unterfranken eine besondere Verantwortung zum Erhalt der Art in ihrem Verbreitungsraum in Unterfranken.

Da mit der Überbauung von sehr guten Ackerböden im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art zerstört werden, wurde vor Beginn der Baumaßnahme ein Antrag auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme vom Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist bei der höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken gestellt.

Eine Ausnahme ist dann möglich, wenn zwingende Gründe des überwiegenden **öffentlichen Interesses** einschließlich solcher **sozialer oder wirtschaftlicher Art** vorliegen, und wenn **zumutbare Alternativen** nicht gegeben sind und sich der **Erhaltungszustand der Population** der Art nicht verschlechtert.

Der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, liegt ein besonderes öffentliches Interesse zugrunde, da das geplante Neubaugebiet durch ein Angebot an gut erschlossenen und gut gelegenen Bauplätzen junge und ortsansässige Bevölkerungsschichten stärkt und fördert und somit zum Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Stadtteil Hopferstadt und zur Eigentumbildung beiträgt. Eine Abwanderung aktiver Bevölkerungsschichten aus dem Gemeindeteil wird vermieden und dauerhaft der Erhalt der Infrastruktur und der Einrichtungen des Gemeinbedarfs gewährleistet (vgl. Kap. 1.1). Damit dient die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung der Flächen als Wohnbaugebiet durch die Stadt Ochsenfurt sowohl den öffentlichen Interessen der Stadt Ochsenfurt als auch den Belangen des Gemeinwohls; diese überwiegen im hier vorliegenden Fall deutlich gegenüber privaten Interessen und dem öffentliche Interesse des Natur- und Artenschutzes.

Eine zumutbare Alternative für das Wohngebiet „Südlich der Geißlinger Straße“ ist in Hopferstadt aufgrund der Zielsetzungen der Bebauungsplanaufstellung nicht gegeben (vgl. Kap. 1.1). Jedes andere Baugebiet würde zudem in gleicher Weise die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldhamstern und bodenbrütenden Vogelarten zerstören, da sich der Verbreitungsraum des Feldhamsters unterschiedslos rund um Hopferstadt erstreckt.

Der Bebauungsplan setzt Flächen und Maßnahmen zur Kompensation des Verlustes an Fortpflanzungs- und Ruhehabitaten und zur Sicherung des Erhaltungszustandes von Feldhamstervorkommen und bodenbrütenden Vogelarten auf der Basis des artenschutzrechtlichen Gutachtens (saP, Fabion, Mai 2018) sowie der Hinweise der höheren Naturschutzbehörde vom Dezember 2018 fest.

⁵ DRL, Bericht zum Status des Feldhamsters, BfN Skript 385, 2014

Sowohl die Definition des Umfangs der Fortpflanzungs- und Ruhestätten als auch die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation des Verlustes beruhen auf Abstimmungen, Konventionsvorschlägen und Vorgaben der höheren Naturschutzbehörde.

Mit den festgesetzten Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 1,6 ha und den ebenso festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in Form von dauerhaft zu leistenden Bewirtschaftungs-, Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen, die zielgerichtet die Populationen von bodenbrütenden Vogelarten und Feldhamstern stärken und schützen, ist eine Verschlechterung des derzeit ungünstigen bis schlechten Erhaltungszustandes nicht zu erwarten.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der genannten Arten aufgrund des Vorhabens ist auszuschließen. Die fachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG sind erfüllt.

8 Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Geißlinger Straße Süd“ stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in ha / Anteil in %		
Allgemeines Wohngebiet gesamt	2,23		67,6
Öffentliche Grünfläche	0,20		6,1
Lärmschutzwall	0,22		6,7
Regenrückhaltebecken	0,09		2,7
Öffentliche Verkehrsflächen	0,46		13,9
Davon landwirtschaftlicher Flurweg westlich		0,03	0,0
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,10		3,0
Zwischensumme	3,30 ha		100
Extern zugeordnete artenschutzrechtliche Maßnahmenfläche (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)	1,60 ha		
Gesamtfläche	4,90		

9 Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Bauausschuss der Stadt Ochsenfurt hat am 17.04.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Geißlinger Straße Süd“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2018 mit Ergänzungen zum Artenschutzrecht vom 30.05.2018 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.06.2018 bis zum 16.07.2018 beteiligt:

1. Regierung von Unterfranken
2. Regionaler Planungsverband Würzburg
3. Staatliches Bauamt Würzburg
4. Landratsamt Würzburg
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg AELF
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
7. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
8. Bayerischer Bauernverband Würzburg
9. Bayernwerk AG
10. Bund Naturschutz in Bayern e. V.
11. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
12. Deutsche Telekom Technik GmbH
13. Fernwasserversorgung Franken
14. Gasversorgung Unterfranken GmbH
15. Handwerkskammer für Unterfranken
16. Handelsverband Bayern
17. Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
18. Kommunalunternehmen Stadtwerke Ochsenfurt
19. Kreisbrandrat
20. Kreisheimatpfleger Landkreis Würzburg
21. Landesbund für Vogelschutz
22. Luftamt Nordbayern
23. Main Donau Netzgesellschaft
24. NVM – Nahverkehr Würzburg-Mainfranken GmbH
25. Team Orange
26. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
27. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung
28. Verwaltungsgemeinschaft Aub (Bolzhausen)
29. Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt
30. Verwaltungsgemeinschaft Giebelstadt
31. Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen
32. Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim (Geißlingen)
33. Markt Reichenberg
34. Markt Sommerhausen
35. Gemeinde Gaukönigshofen
36. Stadtverwaltung Marktbreit

Der Entwurf des Bebauungsplans „Geißlinger Straße“ in der Fassung vom 17.04.2017 mit Ergänzungen zum Artenschutzrecht vom 30.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2018 bis 16.07.2018 öffentlich ausgelegt.

Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung des Bebauungsplans wurden die von der Änderung und Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2018 mit Schreiben vom 06.11.2018 erneut beteiligt und um eine Stellungnahme bis zum 10.12.2018 gebeten.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Südlich der Geißlinger Straße“ in Hopperstadt in der Fassung vom 11.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2018 bis 10.12.2018 erneut öffentlich ausgelegt.

Der Bauausschuss der Stadt OCHSENFURT hat mit Beschluss vom 15.01.2019 den Bebauungsplan „Südlich der Geißlinger Straße“ in Hopperstadt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.01.2019 als Satzung beschlossen.

10 Daten- und Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl 1998, S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Würzburg, 1999.

DEUTSCHER RAT FÜR LANDESPFLEGE (Hrsg.), Bericht zum Status des Feldhamsters, BfN Skript 385, 2014

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetz vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2017): P16/17 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen.

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN „Bewirtschaftungskonzept Feldhamster“, 14.08.2018

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN e-mail vom 16.05.2018

REGIONALER PLANUNGSVERBAND Würzburg (1985): Regionalplan der Region Würzburg (2), zuletzt geändert und fortgeschrieben durch die 11. Verordnung vom 19. Juli 2013.

STADT OCHSENFURT: Flächennutzungsplan der Stadt Ochsenfurt i. d. F. der 19. Änderung,

TASCH, W.: Bebauungsplan „Südlich der Geißlinger Straße“, Beratung zum Schallimmissionsschutz infolge von Gewerbe und Verkehr (07.11.2017 und ergänzt 20.02.2018)

Anhang 1
Schallimmissionsgutachten (Büro Tasch 2017)

Anhang 2
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Fabion GbR, September 2018)