



Stadt Ochsenfurt
(Landkreis Würzburg)

BEGRÜNDUNG
zur 24. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Stadt Ochsenfurt

Aufgestellt:

Würzburg, den 15. September 2020
geändert: 1. Dezember 2020
redaktionell geändert: 25. März 2021

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, is written over a dotted line. The signature is positioned above the text "(Unterschrift)".

(Unterschrift)

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| INHALTSVERZEICHNIS | 2 |
| A) Anlass und Zweck der Planung | 3 |
| B) Stand der Bauleitplanung | 5 |
| C) Bestandsanalyse | 6 |
| 1. Lage im Raum | 6 |
| 2. Demographie | 7 |
| 3. Natur und Landschaft | 9 |
| 4. Siedlungsstruktur | 10 |
| 4.1 Allgemein | 10 |
| 4.2 Infrastruktur | 10 |
| D) Planung | 11 |
| 1. Ausgangsüberlegungen | 11 |
| 2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung | 13 |
| 3. Siedlungsentwicklung | 14 |
| 4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 19 |
| 5. Neuausweisung | 20 |
| E) Durchführung des Verfahrens | 23 |
| 1. Aufstellungsbeschluss | 23 |
| 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden | 23 |
| 3. Beteiligung der Bürger | 23 |
| 4. Auslegung | 24 |
| 5. Feststellungsbeschluss | 24 |
| 6. Genehmigungsvermerk | 24 |
| 7. Bekanntmachung der Genehmigung | 25 |

A) Anlass und Zweck der Planung

Für die Stadt Ochsenfurt besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan dessen 21. Änderung am 29.01.2020 in Kraft getreten ist.

In der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplanes sind alle für die Entwicklung der Gemeinde maßgeblichen Prognosen und Nachweise im Rahmen einer Raum- und Strukturanalyse geführt worden. An den Zielsetzungen der damaligen Planung ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen.

Bebauungspläne müssen sich gemäß § 8 Absatz (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickeln.

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

1. Die ursprünglich vorgesehene Änderungsfläche 24.1 wird aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB eingereicht wurden nicht weiterverfolgt, da hier emissionsschutzrechtliche Bedenken bestehen. Die Fläche verbleibt unverändert als Fläche für ein dörfliches Mischgebiet (MD) im Flächennutzungsplan. Um die Bezüge in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange weiterhin nachvollziehbar zu halten, wurde im Rahmen einer redaktionellen Änderung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans davon abgesehen, die Änderungsflächen neu durchzunummerieren.
2. Im Hinblick auf die angedachte Flächenentwicklung in Zeubelried (Änderung 4.) sollen im nordöstlichen Bereich von Zeubelried im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) vorgesehene Flächen reduziert werden, um eine realistische Darstellung der zukünftigen Entwicklung von Zeubelried im Flächennutzungsplan zu erreichen.
3. Eine an die vorbeschriebene Fläche angrenzende, bislang als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Fläche, soll zukünftig als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden, um eine harmonische Siedlungsentwicklung und eine Ortsabrundung zu ermöglichen.

4. Im südwestlichen Bereich von Zeubelried sind bereits potenzielle Erweiterungsflächen als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Hier konnte die Stadt Ochsenfurt Grunderwerb tätigen, sodass hier der starken Nachfrage nach Flächen zur Erweiterung und Umstrukturierung landwirtschaftlicher Betriebe, aber auch zur Schaffung von Wohnbauflächen Rechnung getragen werden kann. Vor diesem Hintergrund sollen hier die Flächen für das Dorfgebiet nach Westen erweitert werden.

Die vorliegende 24. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält nur den relevanten Planausschnitt aus dem gesamten Flächennutzungsplan der Stadt Ochsenfurt.

B) Stand der Bauleitplanung

Die Stadt Ochsenfurt besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1977, der von der Regierung von Unterfranken genehmigt wurde.

Seitdem wurde der Flächennutzungsplan durch mehrere Änderungen ergänzt:

Innerhalb des Stadtgebiets besteht eine Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne, deren Umgriff in die jeweiligen Änderungen des Flächennutzungsplanes eingeflossen ist. Eine aktualisierte Gesamtdarstellung liegt derzeit nicht vor.

Zuletzt wurden die folgenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt

- Bebauungsplan "Wiesenweg, 1. Änderung", Goßmannsdorf
- Bebauungsplan „Weststadt-Mainflanke“, Ochsenfurt
- Bebauungsplan "Am vorderen Rotweg, 1. Änderung und Erweiterung", Darstadt

C) Bestandsanalyse

1. Lage im Raum

Die Stadt Ochsenfurt mit ihren Ortsteilen

- Ochsenfurt
- Darstadt
- Erlach
- Goßmannsdorf
- Hohestadt
- Hopferstadt
- Kleinochsenfurt
- Tückelhausen
- Zeubelried

liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Die Stadt Ochsenfurt stellt als Mittelzentrum den wirtschaftlichen Mittelpunkt der Region „Ochsenfurter Gau“ dar.

Die Stadt Ochsenfurt verfügt über Gewerbe bzw. Industrie, die lokal Arbeitsplätze bereitstellen, so dass gemeindenahe Arbeitsplätze vorhanden sind. Ein großer Teil der Bevölkerung arbeitet jedoch auch außerhalb des Stadtgebiets.

Der Ortsteil Zeubelried stellt hierbei eine typische Pendlergemeinde für das Regionalzentrum Würzburg und das Mittelzentrum Ochsenfurt dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

Der Ortsteil Zeubelried der Stadt Ochsenfurt ist, bedingt durch seine Lage, ein beliebter Wohnstandort. Weiterhin liegt eine hohe landwirtschaftliche Nutzung vor. Gewerbe siedelt sich aufgrund der Infrastruktur überwiegend im Mittelzentrum Ochsenfurt bzw. im Gewerbegebiet des Markt Marktbreit an.

Ochsenfurt liegt südöstlich des Regionalzentrums Würzburg. Die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 20 km. Zum Mittelzentrum Kitzingen (nördlich) beträgt die Entfernung ca. 15 km.

2. Demographie

Bevölkerungsentwicklung in Ochsenfurt (2008 – 2017)

| | |
|------|-----------------|
| 2008 | 11330 Einwohner |
| 2009 | 11248 Einwohner |
| 2010 | 11223 Einwohner |
| 2011 | 11097 Einwohner |
| 2012 | 10997 Einwohner |
| 2013 | 11070 Einwohner |
| 2014 | 11095 Einwohner |
| 2015 | 11155 Einwohner |
| 2016 | 11393 Einwohner |
| 2017 | 11374 Einwohner |

Die Statistik zeigt, dass sich die Bevölkerungszahlen von 2008 bis 2017 – nach einem kurzen Rückgang – auf hohem Niveau stabilisiert haben.

Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wurde seit dem Jahr 2014 deutlich korrigiert.

Entgegen der ursprünglichen langfristigen Prognosen steigt die Zahl der Bevölkerung in den vergangenen Jahren wieder an bzw. stagniert auf hohem Niveau.

Langfristig wird durch das Bayerische Landesamt für Statistik eine Bevölkerungszahl von 11.400 Einwohnern für die Stadt Ochsenfurt prognostiziert. Hierbei wird jedoch im Jahr 2018 eine Bevölkerungszahl von 11.300 Einwohner angesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Werte wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 1 % prognostiziert (Demografie-Spiegel für Bayern, Stadt Ochsenfurt, Berechnung bis 2037, Juli 2019).

Auch für den Landkreis Würzburg wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 1 % prognostiziert (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2015 bis 2035, Bayern in Zahlen, 2017).

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahl ist die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnflächenbedarf. Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit leben. In den letzten Jahren sank dieser Wert zunehmend. Die Abnahme der Belegungsdichte ist durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Ursache hierfür ist neben der Zunahme der älteren Bevölkerung der generelle Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ergeben sich bei abnehmender Tendenz aktuell wie folgt:

| | |
|---------------------|-----|
| Bayern: | 2,2 |
| Unterfranken: | 2,3 |
| Landkreis Würzburg: | 1,8 |

Somit ergibt sich ein Wohnraumbedarf für das Gebiet der Stadt Ochsenfurt für ca. 100 neue Mitbürger. Bei einer Haushaltsgröße von 2 werden somit ca. 50 neue Wohneinheiten benötigt.

Dieser Nachfrage versucht die Stadt Ochsenfurt durch die Ausweisung diverser kleinerer Baugebiet Rechnung zu tragen. Hierbei sollen insbesondere auch die Ortsteile gestärkt werden, um einer Zentralisierung in der Stadt Ochsenfurt vorzubeugen. Entsprechend wird im gesamten Stadtgebiet von Ochsenfurt - so auch in Zeubelried - Bauland nachgefragt.

3. Natur und Landschaft

Die Änderungsbereiche berühren keine als Biotop oder Naturschutzgebiet kartierten Flächen. Gegenüber dem bislang gültigen Flächennutzungsplan werden neben Flächen, die bereits als überbaubare Flächen ausgewiesen sind, auch bislang als Grünfläche festgesetzte Flächen zukünftig als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Im Gegenzug werden jedoch auch Flächen, die bislang als überbaubar festgesetzt waren, als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Insgesamt wird so eine Fläche von ca. 1.450 m² zusätzlich zur Versiegelung vorgesehen.

Die hieraus resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden in den Gebieten durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen sowie - soweit Bedarf besteht - außerhalb des Geltungsbereiches mit externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Details können den Umweltbericht zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden, welcher Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist und als eigenständiges Dokument beiliegt.

4. Siedlungsstruktur

4.1 Allgemein

Die Siedlungsstruktur wird durch die 24. Änderung insoweit beeinflusst, dass die Siedlungsentwicklung vom ursprünglich vorgesehenen „Satelliten“ am nordöstlichen Ortsrand hin zu einer harmonischen Ortsabrundung angepasst wird.

Ziel der Gemeinde ist es, langfristig auch die kleinen Ortsteile zu stärken und auch hier die Möglichkeit zu bieten, dass junge Familien am Ort bleiben bzw. neuen Familien sich ansiedeln.

Gleiches gilt auch für landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbetreibende. Auch hier möchte die Stadt Ochsenfurt ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieben die Möglichkeit zur Modernisierung und Vergrößerung bieten, sowie neuen Gewerbeunternehmen Ansiedlungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen.

4.2 Infrastruktur

Der Ortsteil Zeubelried wird über die Kreisstraße WÜ 52 an die Staatsstraße 2270 und an die Bundesstraße B 13 bzw. die Bundesautobahn A 7 angebunden.

Würzburg, der Regierungssitz Unterfrankens, liegt ca. 20 km nordwestlich vom Ortsteil Zeubelried und ist über die Bundesstraße B 13 gut erreichbar.

Alle wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen sind in der Stadt Ochsenfurt, die ca. 4,5 km entfernt liegt, vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt über die städtische zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann somit qualitativ und quantitativ gewährleistet werden.

Die Stadt Ochsenfurt ist mit Ihren Ortsteilen an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Ochsenfurt (AVO) angebunden.

Die Müllabfuhr in allen Ortsteilen erfolgt über dem Landkreis Würzburg.

D) Planung

1. Ausgangsüberlegungen

Die in der vorliegenden 24. Änderung des Flächennutzungsplanes umgewidmeten Flächen ergeben sich wie folgt:

1. Entfällt, siehe auch A) Anlass und Zweck der Planung
2. Umwidmung von Flächen für Wohnbaufläche (W)
in Flächen für die Landwirtschaft
3. Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft
in Flächen für ein Dorfgebiet (MD)
4. Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft
in Flächen für ein Dorfgebiet (MD)

Dabei werden die wesentlichen Grundzüge des derzeit gültigen Flächennutzungsplans weiterhin beibehalten.

Die Umwidmung der Flächen begründet sich im Wesentlichen auf das Bestreben im Ortsteil Zeubelried Flächen für Wohn- und landwirtschaftliche Gewerbenutzung zur Verfügung stellen zu können. Dies gilt insbesondere aufgrund der Bedeutung der Landwirtschaft im Ortsteil Zeubelried mit seiner Lage im Ochsenfurter Gau. Dies soll im Zusammenspiel mit einer harmonischen Ortsabrundung erfolgen, wobei Flächen einbezogen werden sollen, auf die die Stadt Ochsenfurt Zugriff hat, um auch entsprechende Bebauungspläne umsetzen zu können. Der aktuellen Entwicklung für die beiden Flächen im Bereich Ulmenweg und Eichenweg soll durch eine Flächenreduzierung der ursprünglich im Nordosten vorgesehenen Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Eine Prüfung von alternativen Standorten in der Ortslage Zeubelried wurde insbesondere im Hinblick auf folgende Faktoren durchgeführt:

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

Die Änderungsflächen ergeben sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan und passen diesen lediglich an die aktuellen Erfordernisse an, indem bereits zur Bebauung vorgesehenen Flächen substituiert und bedarfsgerecht angepasst werden.

Zudem weisen die gewählten Erweiterungsflächen eine günstige Lage innerhalb des landwirtschaftlich geprägten Ortsteils auf, da nur in untergeordnetem Umfang auf hochwertige, für Landwirtschaft wertvolle und wirtschaftlich nutzbare Flächen zugegriffen werden muss.

Aufgrund der hohen Bonität der Böden im Ochsenfurter Gau ist zudem nur eine sehr eingeschränkte Bereitschaft zur Veräußerung von Flächen vorhanden. Nach intensivem Bemühen ist es der Stadt Ochsenfurt gelungen, insbesondere im den Änderungsbereich 24.4 Grunderwerb durchzuführen und so die Grundlagen für eine zukünftige Erschließung zu sichern.

Die Flächen stellen eine Ortsabrundung mit guter Einbindung in die bestehende Infrastruktur dar und können so sowohl verkehrlich als auch infrastrukturell günstig erschlossen werden. Eine harmonische Einbindung in den Ortskern kann so gewährleistet werden.

Durch diese günstige Lage ist auch eine sehr gute Integration in die bestehende Ortsstruktur gewährleistet.

Andere Fläche in der Ortslage Zeubelried, die eine ähnlich günstige Lage und Struktur aufweisen, sind nicht vorhanden. Neben topografischen und infrastrukturellen Einschränkungen stehen entsprechende Flächen auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung.

2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Der Ortsteil Zeubelried befindet sich raumordnerisch im allgemeinen ländlichen Bereich, weist jedoch aufgrund der guten Lage in der Nähe zur Stadt Ochsenfurt im Hinblick auf die Lage als Wohnstandort Qualitäten des Verdichtungsraumes des Mittelzentrums Ochsenfurt auf.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg soll der ländliche Bereich der Region auch in seiner Funktion als Wohnstandort weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen. Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind das Regionalzentrum Würzburg sowie das Mittelzentrum Ochsenfurt und geeignete Gemeinden in der Peripherie dieser Orte.

Mit der Lage an der Bundesautobahn A7, liegt der Ortsteil Zeubelried verkehrsgünstig, zum einen in Richtung des Mittelzentrums Ochsenfurt, zum anderen zum Regionalzentrum Würzburg sowie auch in Richtung Frankfurt, Nürnberg und Schweinfurt.

Mit der Lage im sogenannten Ochsenfurter Gau, liegt der Ortsteil Zeubelried jedoch auch eingebettet in intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Insbesondere im Ochsenfurter Gau ist bei allen Planungen daher auch auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu achten. Dies gilt in besonderem Maße auch für landwirtschaftlich geprägte Ortslagen wie Zeubelried.

Gemäß Ziel 3.2 LEP, Ziel 3.2 B II RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG sollen zunächst die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen ausgeschöpft und vorrangig genutzt werden.

Gemäß Grundsatz 5.4.1 des LEP sind die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln.

Gemäß Grundsatz ALL 2.3 RP 2 soll in den fruchtbaren Gebieten des Ochsenfurter Gaus und des Maindreiecks bei allen Planungen und Maßnahmen den Interessen der Landwirtschaft eine besondere Bedeutung zukommen.

3. Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Ochsenfurt ist von der Änderung im Flächennutzungsplan insofern betroffen, dass die Siedlungsentwicklung vom ursprünglich vorgesehenen „Satelliten“ am nordöstlichen Ortsrand hin zu einer harmonischen Ortsabrundung angepasst wird.

Neben dem reinen Bedarf an Wohnbauland ergibt sich auch der Bedarf nach Flächen für die gewerbliche Betriebe und landwirtschaftlichen Betrieben.

Der Stadtteil Zeubelried befindet sich raumordnerisch im allgemeinen ländlichen Bereich, und ist als einer der letzten Ortsteile der Stadt Ochsenfurt noch deutlich landwirtschaftlich geprägt.

Die Neuansiedlung von entsprechenden MD-Flächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und dörflichen Strukturen in dem Ortsteil aufrecht zu erhalten und ggf. zu stärken.

Die vorhandenen Flächen im Stadtteil Zeubelried unterliegen bereits einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Flächen für die Erweiterung und Modernisierung von Betrieben im Bereich der Ortslage sind nicht vorhanden.

Fehlende Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten sind ein Grund dafür, dass immer weniger junge Menschen bereit sind einen land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb zu übernehmen. Dies führt in Zeubelried bereits zu einem spürbaren Bevölkerungsrückgang aufgrund der Abwanderung junger Menschen und den damit einhergehenden demografischen Konflikten.

Dem Verlust von Betrieben im Stadtteil Zeubelried möchte die Stadt Ochsenfurt mit der geplanten Ausweisung eines Dorfgebiets entgegenwirken.

Das Erfordernis eines Leerstandsmanagements hat die Stadt Ochsenfurt bereits erkannt und dies auch in ihrem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept beschrieben. Hierbei erkennt das ISEK aber auch den Handlungsbedarf, der u. a. durch die Abnahme der Zahl von Kindern und Jugendlichen sowie die Abnahme der Zahl junger, erwachsener Menschen durch selektive Abwanderung und eine Zunahme der Zahl von Senioren entsteht.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auch eine offensivere Bauleitpolitik empfohlen, um attraktiven und preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können. Hierbei darf die Innenentwicklung selbstverständlich nicht vernachlässigt werden.

Zur Berücksichtigung der übergeordneten Leitsätze zum Flächensparen und zur Innenentwicklung gerade von Altorten wurden von der Stadt Ochsenfurt in verschiedenen Studien Potenzialabschätzungen sowie Stärken-Schwächen-Analysen des Stadtgebiets und der Ortsteile vorgenommen. Die Gebäude und der Bauflächenbestand wurde einer Leerstandsanalyse unterzogen und auf ihre eigentumsrechtliche Verfügbarkeit geprüft.

Insbesondere sind hier zu nennen:

- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, ISEK Stadt Ochsenfurt, Stadt Ochsenfurt, 19.05.2016
- Erfassung von Baulücken und Leerständen für die Ortsteile, Stadt Ochsenfurt, 2016/2017
- Innenentwicklungsstudie, Allianz Fränkischer Süden, Stand Februar 2017
- Gemeindeentwicklungskonzept, Stadt Ochsenfurt, Stand Januar 2019

In den Jahren 2016/2017 wurden die relevanten Grundstückseigentümer in der Stadt Ochsenfurt bzw. der Ortsteile durch die Stadtverwaltung im Rahmen einer Eigentümerbefragung angeschrieben.

Insgesamt wurden im gesamten Stadtgebiet 201 Baulücken identifiziert und deren Besitzer kontaktiert. Lediglich 40 Besitzer reagierten auf die Anfrage, wobei 16 grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisierten.

Weiterhin wurden insgesamt 125 Leerstände festgestellt. Auch auf diese Anfrage reagierten nur 18 Besitzer von denen 8 grundsätzliche Verkaufsbereitschaft zeigten.

Im Ortsteil Zeubelried wurden 6 potenzielle Leerstände und 4 potenzielle Baulücken berücksichtigt. Von keinem der angeschriebenen Eigentümer erfolgte eine Reaktion. Auch weiterführende Gesprächsversuche durch die Stadtverwaltung blieben ergebnislos.

Im Rahmen der Innenentwicklungsstudie der Allianz fränkischer Süden wurden ebenfalls potenzielle Leerstände und Baulücken kartiert sowie Wohngebäude mit Leerstandrisiko definiert. Hierbei wurden 4 klassische Baulücken, 2 leerstehende Wohngebäude, 4 leerstehende Hofstellen, 1 Hofstelle mit Restnutzung und 6 Gebäude mit Leerstandrisiko gezählt.

Die im Rahmen der Studien ermittelten Leerstände innerorts konnten bereits abgebaut werden. So werden zwischenzeitlich sowohl zwei Hofstellen als auch 1 leerstehendes Wohngebäude wieder genutzt. 2 vom Leerstand bedrohte Wohngebäude konnten ebenfalls gesichert werden. Von den erfassten klassischen Baulücken wurden 2 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.

Im ISEK ist das Ziel formuliert, dass der selektiven Abwanderung jüngerer Menschen durch geeignete Maßnahmen wie der Sicherung eines guten Arbeits-, Bildungs-, Versorgungs- und Freizeitangebotes vor Ort entgegenzuwirken ist. So sollen Familien mit Kindern durch ein attraktives Lebensumfeld und gutes und preisgünstiges Wohnraumangebot von einer Abwanderung abgehalten werden.

Diese Ziele lassen sich nur realisieren, wenn neben einer zielgerichteten Innenentwicklung auch attraktive Grundstücke für Gewerbetreibende und Bauwillige zur Verfügung gestellt werden können, um ortsnahe Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen. Hierbei müssen in der Ortslage Zeubelried insbesondere auch die Ansprüche der Landwirtschaft Berücksichtigung finden.

Für Zeubelried gilt es daher Flächen zur Verfügung zu stellen, welche sowohl die Erweiterung und Ansiedelung von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben ermöglichen als auch die Ansiedlung von Wohnbebauung. Dies soll junge Familien an den Ort binden und diesen somit nachhaltig stärken.

Positive Erfahrungen aus anderen Ortsteilen haben gezeigt, dass eine sehr hohe Nachfrage auch in den kleinen Ortsteilen der Stadt Ochsenfurt besteht und entsprechende Parzellen kurzfristig veräußert werden können.

Im nahegelegenen Ortsteil Erlach beispielsweise wurden zehn Bauplätze eines neu erschlossenen Gebietes in kurzer Zeit veräußert. Hierbei sind wesentlich mehr Bewerbungen für Baugrundstücke eingegangen, als zur Verfügung standen.

Auch in anderen Ortsteilen der Stadt Ochsenfurt ist bei Grundstücksvergaben eine wesentlich größere Nachfrage vorhanden, als Baugrundstücke vergeben werden können.

Dies führt zu einer Stärkung der Stadt Ochsenfurt in ihren Ortsteilen und somit zu einer Stärkung des ländlichen Raums. Weiterhin konnte als positiver Nebeneffekt festgestellt werden, dass das Leerstandrisiko bestehender Gebäude sinkt, wenn der Ort für junge Familien an Attraktivität gewinnt.

Die bereits im Flächennutzungsplan als MD-Fläche vorgesehenen unbewohnte Innenbereichsfläche bietet mit der geplanten Erweiterung 24.4 aufgrund des guten Anschlusses an den Ortskern die Möglichkeit zu Erweiterung für landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbebetreibende. Das Areal ist bereits im Norden und Westen durch bestehende Dorfflächen geprägt. Die Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist hier günstiger als im Nordwesten. Arbeitsplätze können dezentral erhalten werden:

Die Erschließung kann kleinräumig an die Kreisstraße WÜ 52 erfolgen ohne den gesamten Ort zu tangieren. Die Verkehrsbelastung für die bestehenden Grundstücke wird somit kaum verändert.

Die Änderungsfläche 24.3 bietet aufgrund ihrer geringen Größe nur wenig Erweiterungsfläche und ist lediglich für einen Betrieb geeignet. Gleichwohl ergibt sich durch die nördlich bereits vorgesehene, derzeit noch nicht erschlossene Wohnbaufläche im Zusammenspiel eine unwirtschaftliche Restfläche, sodass durch Einbeziehung der Änderungsfläche 24.4 eine Arrondierung der Ortsstruktur entsteht.

Für Familien mit Kindern stellt die ruhige Lage auf dem Land einen besonderen Wohnwert dar.

Auf der Basis der regen Nachfrage nach Flächen für landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbebetriebe und Bauland wird nur in dem Umfang landwirtschaftliche Fläche als Baufläche ausgewiesen, wie es auch dem tatsächlichen Bedarf entspricht. Hierbei werden mit der aktuellen Planung nur für die Landwirtschaft ohnehin unwirtschaftliche Randflächen tangiert.

Um eine bedarfsgerechte Gebietsausweisung im Flächennutzungsplan wiederzugeben, wurde die bereits im gültigen Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaufläche im Nordosten der Ortslage Zeubelried reduziert, sodass mit Änderungsfläche 24.2 wieder mehr Flächen für die Landwirtschaft zur Verfügung gestellt werden.

4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Vorhabensträger hat das Plangebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen

Im Plangebiet bzw. auf externen Flächen werden im Rahmen der Bauleitplanverfahren Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen.

5. Neuausweisung

Die Änderungsflächen grenzen an ein bestehende Dorfgebiete an.

Der geplanten Änderungsflächen werden wie folgt ausgewiesen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird der Ortsrand abgerundet, durch die entsprechende bauliche Gestaltung und eine ausreichende Eingrünung soll die mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes minimiert werden.

| | | | |
|-------------------|-----------------|--|--|
| Änderungsfläche 1 | entfällt | | |
|-------------------|-----------------|--|--|

| | | | |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|
| Änderungsfläche 2 | Fläche für die Landwirtschaft, Zeubelried | Gesamtgröße: | 5.070 m ² |
| Flur-Nr.: | 1674, 1675, 1676, 1677 und 1678 | | |
| Aktuelle Nutzung: | sonst Acker- und Grünlandflächen | | |
| Angrenzende Nutzungen: | Wohnbaufläche (W), Landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen | | |
| Bisherige Ausweisung im FNP: | Wohnbaufläche (W) | | |
| Vorgeschlagene neue Ausweisung: | Fläche für die Landwirtschaft | | |
| Mögliche Anzahl von Bauplätzen: | keine | | |
| <u>Städtebauliche Beurteilung:</u> | <u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u> | | |
| Städtebaulicher Eingriff entfällt | Fläche für die Landwirtschaft wird erhalten | | |
| <u>Zu erwartender Eingriff:</u> | <u>Ausgleich:</u> | | |
| keiner | | entfällt | |

| | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Änderungsfläche 3 | Dorfgebiet, Zeubelried | Gesamtgröße: | MD | 1.450 m ² |
| Flur-Nr.: | 1672 | | | |
| Aktuelle Nutzung: | sonst Acker- und Grünlandflächen | | | |
| Angrenzende Nutzungen: | Dorfgebiet (MD), Wohnbaufläche (W), Lindenstraße, Landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen | | | |
| Bisherige Ausweisung im FNP: | Landwirtschaftliche Flächen | | | |
| Vorgeschlagene neue Ausweisung: | Dorfgebiet (MD) | | | |
| Mögliche Anzahl von Bauplätzen: | ca. 3 | | | |
| <u>Städtebauliche Beurteilung:</u> | | <u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u> | | |
| Dorfgebiet (MD), Schutzgrad Immissionsschutz: MD Erschließung unproblematisch | | Eingriff ins Landschaftsbild mit Einengung des Sichtfeldes auf den Altort | | |
| <u>Zu erwartender Eingriff:</u> | | <u>Ausgleich:</u> | | |
| Versiegelung, Flächenentzug in der Landwirtschaft, Veränderung des Landschaftsbildes | | | Wird auf Ebene des Bebauungsplans mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. | |

| | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Änderungs- fläche 4 | Dorfgebiet, Zeubelried | Gesamt- größe: | MD | 5.010 m ² |
| Flur-Nr.: | 218 und 219 | | | |
| Aktuelle Nutzung: | sonst Acker- und Grünlandflächen | | | |
| Angrenzende Nutzungen: | Dorfgebiet (MD), Verlängerung Ulmenweg, Landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen | | | |
| Bisherige Ausweisung im FNP: | Landwirtschaftliche Flächen | | | |
| Vorgeschlagene neue Ausweisung: | Dorfgebiet (MD), | | | |
| Mögliche Anzahl von Bauplätzen: | ca. 6 | | | |
| <u>Städtebauliche Beurteilung:</u> | | <u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u> | | |
| Dorfgebiet (MD), Schutzgrad Immissionsschutz: MD Erschließung unproblematisch | | Eingriff ins Landschaftsbild mit Einengung des Sichtfeldes auf den Altort | | |
| <u>Zu erwartender Eingriff:</u> | | <u>Ausgleich:</u> | | |
| Versiegelung, Flächenentzug in der Landwirtschaft, Veränderung des Landschaftsbildes | | 1,27 ha | Art: Externe Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde | |

E) Durchführung des Verfahrens

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 24.09.2020 die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Beschluss wurde am 01.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren beteiligt werden, können der beigefügten Liste im Anhang zur Begründung entnommen werden.

3. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund lag die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 09.10.2020 bis zum 11.11.2020 in den Räumen der Stadt Ochsenfurt, Stadtbauamt, Hauptstraße 39, 97199 Ochsenfurt, während der allgemeinen Dienststunden von:

Montag bis Freitag: 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Montag, Dienstag und Donnerstag: 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr

Mittwochnachmittag: geschlossen

aus.

Parallel zur Auslegung erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in schriftlicher Form mit Hinweis auf die auf der Homepage veröffentlichten Unterlagen.

4. Auslegung

Plan und Begründung der 24. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 01.12.2020 lagen während der Sprechzeiten in der Zeit vom 15.01.2021 bis 17.02.2021 in den Amtsräumen der Stadt Ochsenfurt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen werden vom Gemeinderat im Anschluss bewertet und abgewogen.

5. Feststellungsbeschluss

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 25.03.2021 die 24. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 BauGB festgestellt.

6. Genehmigungsvermerk

Das Landratsamt Würzburg hat mit Schreiben vom 02.09.2021, Az.: FB22-610.1-BLP-2020-28 die Genehmigungsfiktion für die 24. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.03.2021 mitgeteilt.

7. Bekanntmachung der Genehmigung

Die Genehmigungsfiktion für die 24. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 07.10.2021 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit wird die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

STADT OCHSENFURT

Ochsenfurt, den 07.10.2021



Peter Juks, 1. Bürgermeister

