

Stadt Ochsenfurt

32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt

Begründung mit Umweltbericht

VORENTWURF

WEGNER

STADTPLANUNG

arc.grün | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](https://www.landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Planungsträger:

Stadt Ochsenfurt
Hauptstraße 42
97199 Ochsenfurt

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

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870
Fax 0931/9913871

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

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

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
97318 Kitzingen

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

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

Dipl. Ing. (FH) Gudrun Rentsch, Landschaftsarchitektin bda
Dipl. Ing. Katrin Hansmann, Landschaftsplanerin bda

aufgestellt: 16.11.2023
geändert: ...

INHALT	SEITE
A. BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	4
1. Anlass und Ziel der Änderung	4
2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	4
3. Größe, Nutzung und Beschaffenheit	4
4. Umweltprüfung in der Bauleitplanung	4
5. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	4
6. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	5
7. Erschliessung, Ver- und Entsorgung	5
8. Immissionsschutz	6
9. Natur und Landschaft	6
10. Flächenbilanz	7
B. UMWELTBERICHT	8
C. HINWEISE ZUM ÄNDERUNGSVERFAHREN	9
Anlage 1:	Nachweis des Wohnbauflächenbedarfes zum Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“ und zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans
Anlage 2:	Stadt Ochsenfurt, Baugebiet „Kniebreche / Dümmersberger Pfad“ - Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Y0009.021.01.001, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Stand 26.06.2023 mit Baugebiet „Kniebreche / Dümmersberger Pfad“- Verkehrslärmimmissionen mit Berücksichtigung möglicher Gebäude im Plangebiet, Y0009.021.02.001, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Stand 06.11.2023

A. BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

1. ANLASS UND ZIEL DER ÄNDERUNG

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 24. Änderung (bekanntgemacht am 07.10.2021) stellt den Änderungsbereich der 32. Änderung als Allgemeine Grünfläche – Friedhof dar. Die Fläche war als Friedhofserweiterung vorgesehen, wird aber nicht weiterverfolgt. Im Rahmen der geplanten Wohnnutzung wird der Änderungsbereich im Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück Fl.Nr. 2424/1 der Stadt Ochsenfurt.

Das Gebiet befindet sich in der Stadt Ochsenfurt und grenzt im Norden an den EDEKA-Markt auf Flurstück Fl.Nr. 549, im Westen an den Friedhof (Fl.Nr. 2390), im Osten an das Wohngrundstück Fl.Nr. 2424. Das Grundstück Fl.Nr. 2425 begrenzt den Änderungsbereich von Süden.

3. GRÖÖE, NUTZUNG UND BESCHAFFENHEIT

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1.550 m².

Der Änderungsbereich wurde als Erweiterungsfläche für den westlich angrenzenden Friedhof vorgehalten, jedoch nie als solcher genutzt. Gegenwärtig zeigt sich die Fläche als brachgefallene Wiese mit Aufschüttungen und einigen Solitärgehölzen aus Sukzession ursprünglicher Obstgärten.

4. UMWELTPRÜFUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme wurde die Behandlung der umweltschützerischen Belange im BauGB 2004 (EAGBau) neu geregelt. Demnach sollen die umweltrelevanten Belange des Bauleitplanverfahrens in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zusammengefasst und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorgelegt werden.

Der Änderungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst lediglich eine Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“, daher können die Ausführungen des Umweltberichts zum Bebauungsplan auf die vorliegende Flächennutzungsplanänderung übertragen werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“ (Kapitel B).

5. BISHERIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 24. Änderung (bekanntgemacht am 07.10.2021) stellt die Allgemeine Grünfläche – Friedhof dar.



Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ochsenfurt im Stand der 24. Änderung

6. BEABSICHTIGTE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Änderungsbereich wird mit der 32. Änderung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und fügt sich damit in die angrenzende Wohnnutzung von Osten und Süden ein.



Abb.: Darstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt

7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt im Rahmen der Erschließung des geplanten Baugebietes über das Grundstück Fl.Nr. 2425 in Anbindung an die Kniebreche.

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

8. IMMISSIONSSCHUTZ

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

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

Auf der Ebene des B-Plans „Dümmersberger Pfad“ wurde eine Schallimmissionsprognose vom Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG (Nr. Y0009.021.01.001, Stand 28.06.2023) erstellt, wobei die Immissionen von Bahn- und Straßenverkehr sowie der nördlich gelegene Einkaufsmarkt berücksichtigt wurden.

Gemäß Gutachten ist baulicher Lärmschutz erforderlich.

Die Gewerbelärmemissionen des benachbarten Edeka-Marktes sind durch die Eigenabschirmung des Marktgebäudes unkritisch.

9. NATUR UND LANDSCHAFT

Naturräumlich gehört das Plangebiet den Mainfränkische Platten an der Grenze zwischen der Untereinheit 133 B Maintalhänge und der Untereinheit 130 Ochsenfurter- und Gollachgau an. Im stadtnahen Plangebiet haben sich in größerem Umfang Obstgärten erhalten und Freizeitgärten entwickelt. Das Plangebiet wurde als öffentliche Grünfläche/Friedhof als brachgefallene Wiese mit Erddeponie und einigen Solitärgehölzen aus Sukzession ursprünglicher Obstgärten genutzt.

Schutzgebiete gemäß §§ 23 – 30 BNatSchG bzw. Art. 13 - 16 und Art. 23 BayNatSchG und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach § 32 BNatSchG innerhalb des Netzes Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Die nächsten Teilflächen des Vogelschutzgebiets DE 6226 471 TF 05 und TF 04 „Ortolangebiete um Erlach und Ochsenfurt“ liegen südlich, mindestens 1,5 km bzw. 1,6 km entfernt.

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

Der Änderungsbereich ist als potenzielles Nahrungs- und Überflughabitat für Vogelarten der Parks und städtischen Bereiche sowie für Kleinsäuger und Fledermausarten zu bewerten.

Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten innerhalb des Änderungsbereiches nicht nachgewiesen. Im näheren Umfeld wurde ein Vorkommen von Haselmäusen nachgewiesen. Zur Prüfung nachteiliger Auswirkungen der Planung auf potenzielle Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt, [die zum Entwurf nachgereicht wird](#).

Unter Berücksichtigung der aktuellen Bestandssituation und der Vorbelastungen des Landschaftsraumes sind mit der geplanten Ausweisung eines Wohnbaugebietes Veränderungen in Nutzung und Gestalt im Änderungsbereich verbunden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beeinflussen und sich auf das Landschaftsbild nachteilig auswirken können.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß §§ 13 ff BNatSchG als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und daher grundsätzlich kompensationspflichtig.

Eine umfassende Beschreibung der Naturausstattung und des Umweltzustandes sowie die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht (Kapitel C der Begründung des Bebauungsplans) umfassend behandelt und dort in einer allgemeinverständlichen Zusammenfassung dokumentiert.

10. FLÄCHENBILANZ

Nutzung im Änderungsbereich	vor der Änderung	nach der Änderung	Veränderung
Allgemeine Grünfläche - Friedhof	1.150 m ²	0 m ²	- 1.550 m ²
Allgemeines Wohngebiet	0 m ²	1.550 m ²	+ 1.550 m ²
Summe	1.150 m ²	1.150 m ²	0,00 ha

B. UMWELTBERICHT

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und in das Regelverfahren für die Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht dar. Dieser ist Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung.

Da die 32. Änderung des Flächennutzungsplans im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ einhergeht, wird auf den Umweltbericht in Teil C der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen (§ 2 Abs. 4 S. 5 BauGB).

Der Änderungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst lediglich eine anteilig kleine und naturschutzfachlich unauffällige Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“, daher können die Ausführungen zum Bebauungsplan auf die vorliegende Flächennutzungsplanänderung übertragen werden.

C. HINWEISE ZUM ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband der Region Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Amt für ländliche Entwicklung, Unterfranken, Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
- Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Würzburg
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Überlandwerk Schäfersheim GmbH, Weikersheim
- Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
- Zweckverband Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- Kommunalunternehmen Stadtwerke Ochsenfurt
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Ochsenfurt, Ochsenfurt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Main – Donau – Netzgesellschaft, Nürnberg
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Würzburg
- Landesbund für Vogelschutz, Bezirksgeschäftsstelle Veitshöchheim
- Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg, FB Abfallwirtschaft, Veitshöchheim
- Kreisbrandrat, Herr Reitzenstein
- Kreisheimatpfleger Hermann Oberhofer
- Flugplatz Giebelstadt
- Stadtverwaltung Eibelstadt
- Markt Frickenhausen
- Gemeinde Gaukönigshofen
- Stadt Marktbreit
- Markt Sommerhausen
- Gemeindeverwaltung Sulzfeld
- Markt Winterhausen

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde zwischen dem und dem in Form einer Planauslage durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde zwischen demund demdurchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit Beschluss des Stadtrates vomfestgestellt.