



HWP Holl Wieden  
Ludwigstraße 22  
97070 Würzburg

per E-Mail: buero@holl-wieden.de

Ihre Zeichen,  
Ihre Nachricht vom

06.12.2019

**Unser Zeichen** (bitte angeben)  
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter  
24-8314.1309-10-25-1 (BP)  
24-8314.1309-10-2-30 (FP)  
Frau Wiebel

Telefon (09 31)

380-1389

Telefax (09 31)

380-2389

Zi.-Nr.

H 394

Datum

16.12.2019

sandra.wiebel@reg-ufr.bayern.de

## **22. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung des Bebauungsplans „Weststadt-Mainflanke“**

**Stadt Ochsenfurt, Landkreis Würzburg**  
**Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**  
**Landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den vorliegenden Bauleitplanentwürfen wird auf der Konversionsfläche „Flockenwerk“ ein rund 1,5 ha großes Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Hotel und Veranstaltungshalle“, „Ferienwohnen“ und „Markthalle mit Gastronomie“ ausgewiesen. Ziel ist u.a. Nutzungen zu etablieren, die die Attraktivität Ochsenfurts als Tourismus- und Kulturstadt deutlich steigern und zu einer funktionalen Aufwertung der unmittelbar westlich an die Altstadt angrenzenden Weststadt beitragen. Zugleich sollen auch die Zugänglichkeit zum Main verbessert und die Erlebbarkeit der Mainuferzonen weiter erhöht werden.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung umfasst insgesamt eine Fläche von rund 2,8 ha.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP 2) festgesetzt sind. Diese Ziele und

#### Postfachadresse den

Regierung von Unterfranken  
Postfach 63 49  
97013 Würzburg

**Bankverbindung**  
BIC: BYLADEMM  
IBAN: DE7570050000001190315

#### Hausadresse

Regierung von Unterfranken  
Peterplatz 9  
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5  
Haltestelle Neubaustraße

#### Dienstgebäude

H = Peterplatz 9  
S = Stephanstraße 2  
G = Georg-Eydel-Str. 13  
A = Albert-Einstein-Str. 1

#### Telefon (09 31) 3 80 - 00

Fax (09 31) 3 80 - 22 22

**E-Mail**

poststelle@reg-ufr.bayern.de

**Internet**

<http://www.regierung.unterfranken.bayern.de>

#### Sie erreichen uns in

##### Kernzeiten

Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr  
13:30 - 16:00 Uhr  
Fr 8:30 - 12:00 Uhr  
oder nach telefonischer  
Vereinbarung

Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten und zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

1. Innenentwicklung und Wirtschaft

Das Vorhaben unterstützt die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen insbesondere zur Innenentwicklung (Ziel 3.2 LEP und Ziel BII 2.3 RP2) wie auch Grundsatz 5.1 LEP, wonach die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft erhalten und verbessert werden sollen.

2. Überschwemmungsgebiet

Das Vorhaben liegt allerdings - wie in den Planunterlagen bereits dargelegt - innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Mains.

Nach Grundsatz 1.3.2 LEP sollen die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren, worunter auch Überschwemmungen fallen, berücksichtigt werden. Die Risiken durch Hochwasser sollen nach Grundsatz 7.2.5 LEP soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Gemäß Ziel B I 3.1.3 RP2 und Ziel BII 1.3 RP2 sollen Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion und auch innerhalb der Siedlungseinheiten als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen umgewandelt werden. Der Zugang zu ihnen soll gewährleistet und ihre Nutzung für die Erholung ermöglicht werden. Nach Möglichkeit sollen die Uferbereiche in einem naturnahen Zustand erhalten oder entsprechend regeneriert werden.

Die fachliche Bewertung, inwieweit das Überschwemmungsgebiet in seiner Funktion beeinträchtigt wird wie auch hinsichtlich Hochwasserrisiken, obliegt den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden. Deren Stellungnahme ist daher ein besonderes Gewicht beizumessen.

3. Baudenkmal

Südwestlich an das Plangebiet grenzt ein Baudenkmal (Lusthäuschen; D-6-79-170-41). Nach Grundsatz 8.4.1 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden.

Gemäß Grundsatz BII 6.3 RP2 sind die in der Denkmalliste aufgeführten Baudenkmäler in ihrer Substanz vordringlich zu sichern und zu erhalten. Baudenkmäler, die das Orts- oder Landschaftsbild besonders prägen, sind durch städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken.

Der Stellungnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörde ist daher ein besonderes Gewicht beizumessen.

Im Ergebnis bestehen aus raumordnerischer Sicht dann keine Einwände gegen die Bauleitplanung, sofern von Seiten der zuständigen Wasserwirtschafts- wie auch Denkmalschutzbehörden keine Einwendungen gegen die Planung erhoben werden.

### **Hinweise**

Nach dem hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerk grenzt östlich an das Plangebiet eine Gasleitung. Daher sollte, falls nicht bereits geschehen, auch die zuständige Stelle (hier: Gasversorgung Unterfranken GmbH) bei der Aufstellung der Bauleitpläne beteiligt werden.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung der Bauleitpläne mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: [poststelle@reg-ufr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ufr.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

gez. Wiebel