



Stadt Ochsenfurt  
Stadtbauamt  
Hauptstraße 39  
97199 Ochsenfurt

per E-Mail: [poststelle@stadt-ochsenfurt.de](mailto:poststelle@stadt-ochsenfurt.de)  
[info@ib-arz.de](mailto:info@ib-arz.de)

Ihre Zeichen,  
Ihre Nachricht vom  
07.10.2020  
Sch/le/713/2148

**Unser Zeichen** (bitte angeben)  
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter  
24-8314.1309-10-2-43  
Frau Wiebel

Telefon (09 31)	Telefax (09 31)	Zi.-Nr.	Datum
380-1389	380-2389	H 394	10.11.2020
sandra.wiebel@reg-ufr.bayern.de			

## 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt Stadt Ochsenfurt, Ortsteil Zeubelried, Landkreis Würzburg Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf 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. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll

1. im nordwestlichen Teil Zeubelrieds ein ca. 0,58 ha großes, bestehendes Dorfgebiet in eine Wohnbaufläche mit ca. 8 Bauplätzen umgewidmet werden;
2. eine ca. 0,5 ha große Wohnbaufläche im nordöstlichen Teil von Zeubelried herausgenommen werden;

#### 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  
Hö = Hörleingasse 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

3. ein ca. 0,15 ha großes Dorfgebiet im östlichen Teil Zeubelrieds für ca. 3 Bauplätze zur Ortsabrundung festgesetzt und
4. ein ca. 0,5 ha großes Dorfgebiet zur Erweiterung und Umstrukturierung landwirtschaftlicher Betriebe und zur Schaffung von Wohnbauflächen (ca. 6 Bauplätze) im südwestlichen Teil Zeubelrieds neu ausgewiesen werden.

Hierzu ist Folgendes festzustellen:

Die Stadt Ochsenfurt ist als Mittelzentrum grundsätzlich für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig (Ziel B II 1.5 Regionalplan Würzburg, RP2). Darüber hinaus unterstützt die Planung insbesondere Grundsatz 5.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), wonach die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden sollen sowie Grundsatz All 2.3 RP2, wonach in den fruchtbaren Gebieten des Ochsenfurter Gaus und des Maindreiecks bei allen Planungen und Maßnahmen den Interessen der Landwirtschaft besondere Bedeutung zukommen soll.

Jedoch sind Grund und Boden ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Grundsätzen und Zielen in 3.1 und 3.2 LEP, B II 3.2 RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen.

Auch ist nach Ziel 1.2.1 LEP der demografische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

In den Planunterlagen wird festgestellt, dass es im Ortsteil Zeubelried keine Leerstände von Hof- und Betriebsstellen sowie von Wohngebäuden gebe und noch nicht bebaute Baugrundstücke sich vollständig in Privatbesitz befänden und somit nicht unmittelbar zur Deckung der Nachfrage zur Verfügung stünden. Darüber hinaus wird auf die Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt Ochsenfurt bis 2017 eingegangen, die nach einer zuletzt rückläufigen Entwicklung als stabilisiert bewertet wird. Für den Ortsteil Zeubelried wird ein Bevölkerungsrückgang konstatiert.

Ziel der Stadt Ochsenfurt sei es, langfristig auch die kleinen Stadtteile zu stärken und auch hier die Möglichkeit zu bieten, dass junge Familien am Ort bleiben bzw. sich neue Familien ansiedeln. Gleiches gelte auch für landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbetreibende. Die Stadt Ochsenfurt führt hierbei auch die starke Nachfrage nach Wohnbauflächen sowie Flächen zur Erweiterung und Umstrukturierung landwirtschaftlicher Betriebe an.

Da jedoch in den Planunterlagen der Flächenbedarf noch nicht hinreichend konkret dargelegt ist, wird den Belangen hinsichtlich einer flächensparenden Siedlungsentwicklung (Grundsatz 3.1 LEP) und einer Innen- vor Außenentwicklung (Ziel 3.2 LEP) noch nicht hinreichend Rechnung getragen.

So fehlen beispielsweise konkrete Aussagen zur Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Zeubelried sowie auch eine räumliche und quantitative Konkretisierung der nicht zur Verfügung stehenden Potentialflächen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das IMS vom 15.10.2003 Nr. IIB6/5 8126 003/00 sowie die Auslegungshilfe vom 07.01.2020 zu „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ ([https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user\\_upload/landesentwicklung/Dokumente/Flaechensparoffensive/AH\\_Bedarfsnachweis.pdf](https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente/Flaechensparoffensive/AH_Bedarfsnachweis.pdf)). Danach ist in der Begründung des Bauleitplans der Flächenbedarf konkret und nachvollziehbar darzulegen.

Es sind hierzu insbesondere Angaben

- zum prognostizierten Bedarf sowie
- zu bestehenden Flächenpotentialen (auch unter Einbeziehung des Hauptorts Ochsenfurt) und Bemühungen zur Behebung bzw. Aktivierung von Flächenpotenzialen erforderlich.

Die teilweise Rücknahme der bereits ausgewiesenen, nicht genutzten Wohnbaufläche im nordöstlichen Teil Zeubelrieds wird begrüßt. Eine weitere Rücknahme von Flächen wird angeregt, sofern der Bedarf hierzu nicht belegt wird und insbesondere, wenn diese nicht zur Verfügung stehen.

Auch das **Sachgebiet Städtebau** der Regierung von Unterfranken hat den fehlenden Bedarfsnachweis konstatiert. Die Bauleitplanung werde im Verhältnis zur Gesamtgröße des Stadtteils als zu großflächig bewertet.

Im Ergebnis entspricht das Vorhaben nur dann den Erfordernissen der Raumordnung, sofern der Bedarf hinreichend konkret dargelegt wird. In diesem Zusammenhang ist auch der Umgriff der geplanten Bauflächen nochmals zu überdenken.

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 des Bauleitplans mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen:

...

poststelle@reg-ufr.bayern.de.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Wiebel