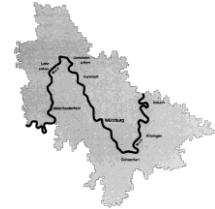


Regionaler Planungsverband Würzburg

Regionaler Planungsverband
c/o Landratsamt Main-Spessart, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt

ARZ INGENIEURE
Kühlenbergstr. 56
97078 Würzburg



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Sch/le/713/2148 07.10.2020	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen	Tel. 09353 / 793-1302 Fax 09353 / 793-7302 E-Mail katharina.scheller@Lramsp.de www.region-wuerzburg.de	Zimmer- Nr. 009	Marktplatz 8 97753 Karlstadt 10.11.2020
---	--	---	---------------------------	--

24. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt Stadt Ochsenfurt, Ortsteil Zeubelried, Landkreis Würzburg Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Regionalplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

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;
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.

Der Bauleitplanentwurf wurde nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Danach 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

Vorsitzende des Verbandes
Sabine Sitter

Bankverbindung:
IBAN: DE 06 79050000 0190006155
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

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 A II 2.3 RP2, wonach in den fruchtbaren Gebieten des Ochsenfurter Gaues 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 auszuerschöpfen 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_Bedarfnachweis.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.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Sitter, Landrätin
Verbandsvorsitzende