

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

Vorab per E-Mail: j.pauluhn@stadt-ochsenfurt.de

Stadt Ochsenfurt
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister Juks
Hauptstraße 42
97199 Ochsenfurt

Unser Zeichen:
FB22-610.1-BLP-2020-28
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:
Frau Friedl

Telefon: 0931 8003-5425
Fax: 0931 8003-90-5425
E-Mail:
e.friedl@lra-wue.bayern.de
Zimmer-Nr. 512

Würzburg, 11.11.2020

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Stadt Ochsenfurt;
24. Änderung des Flächennutzungsplans (Stadtteil Zeubelried) i.d.F. vom 15.09.2020**

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu o.g. Bauleitplanentwurf gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Bauplanungsrecht/Städtebau

Aus verfahrensrechtlicher Sicht wird angemerkt, dass der Aufbau der Begründung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgen sollte.

So wäre der Begründung im weiteren Verfahren ein Umweltbericht beizufügen, der den Anforderungen des § 2 a Ziffer 2 BauGB entspricht.

Ebenso ist im weiteren Verfahren der Bedarf an Wohnbauflächen differenziert darzulegen (Bevölkerungsentwicklung, Umfrage zu Leerständen, Baulücken etc.).

In der Begründung sind zudem keine Aussagen über Alternativstandortprüfungen enthalten. Die Prüfung von Alternativstandorten ist jedoch Teil der Verhältnismäßigkeitsprüfung in der Abwägung. Diesbezüglich besteht noch Nachbesserungsbedarf.

Wasserrecht/Wasserwirtschaft/Bodenschutz

Das Plangebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet oder amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.

Es wird vorausgesetzt, dass die ordnungsgemäße Erschließung gesichert ist bzw. wird, soweit erforderlich.

Erforderliche Ausgleichsflächen sollten als Uferstreifen entlang von Gewässern ausgewiesen werden.

Hausanschrift
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
poststelle@lra-wue.bayern.de
www.landkreis-wuerzburg.de

Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 7:30 - 12:00 Uhr
Mo. + Do. 14:00 - 16:30 Uhr

Sie erreichen uns
Buslinie 6 - Frauenlandplatz oder Erthalstraße
Buslinie 10 - Zeppelinstraße oder Erthalstraße
Buslinie 16 - Schiörstraße oder Erthalstraße
Buslinie 34 - Schiörstraße oder Erthalstraße

Behindertenparkplätze und Barrierefreier Zugang
im bzw. über den Innenhof des Landratsamtes

Bankverbindungen
Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN DE36 7905 0000 0042 2303 83
BIC BYLADEM1SWU

VR-Bank Würzburg eG
IBAN DE92 7909 0000 0006 1817 32
BIC GENODEF1WU1
Gläubiger-ID DE04WUE00000033847

Bezüglich der grundsätzlichen, wasserwirtschaftlichen Belange ist auch der allgemeine amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt, hier: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch den Verfahrensführer (Stadt Ochsenfurt) im Verfahren zu beteiligen.

Für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster

Immissionsschutz

Zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Änderungs-Nr. 24.1

Umwidmung von Flächen für ein Dorfgebiet (MD) in **Wohnbauflächen (W)**

- Die Fläche mit einer Gesamtgröße von 5.870 m² (ca. 8 Bauplätze) liegt am nordwestlichen Ortsrand von Zeubelried. Der südlich und westlich angrenzende Ortsbereich ist im Flächennutzungsplan als MD (Dorfgebiet) dargestellt. Nördlich und östlich sind landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen.
- Seitens des Immissionsschutzes ist zu fordern, dass Einwirkungen (Geräusche, Gerüche, Staub) infolge der im Ortsbereich befindlichen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe mittels Gutachten zu untersuchen und zu bewerten sind.
- Die Zumutbarkeit von Geräuschen und Gerüchen richtet sich nach dem Gebietscharakter
- Geräusche: Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gelten an WA-Gebieten (Lärm-) Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 bzw. 45 dB(A). Der höhere Nachtwert ist für Verkehrslärmimmissionen heranzuziehen und der niedrigere Wert für Gewerbelärm u.ä.
- Gerüche: Gemäß GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) gilt für Wohngebiete ein Immissionswert von 0,10 und für Dorfgebiete ein Immissionswert von 0,15. D.h. in Wohngebieten sind in 10% der Jahresstunden Geruchseinwirkungen zumutbar und in Dorfgebieten in 15%.

Änderungs-Nr. 24.2

Umwidmung von Wohnbauflächen (W) in **Flächen für die Landwirtschaft**

- Die Fläche mit einer Gesamtgröße von 5.070 m² liegt am nordöstlichen Ortsrand von Zeubelried.
- Seitens des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände.

Änderungs-Nr. 24.3

Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für ein **Dorfgebiet (MD)**

- Die Fläche mit einer Gesamtgröße von 1.450 m² (ca. 3 Bauplätze) liegt am östlichen Ortsrand.
- Seitens des Immissionsschutzes ist zu fordern, dass Einwirkungen (Geräusche, Gerüche, Staub) infolge der im Ortsbereich befindlichen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe mittels Gutachten zu untersuchen und zu bewerten sind.

Änderungs-Nr. 24.4

Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für ein **Dorfgebiet (MD)**

- Die Fläche mit einer Gesamtgröße von 5.010 m² (ca. 6 Bauplätze) liegt am südöstlichen Ortsrand. Östlich und südlich sind landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen.
- Seitens des Immissionsschutzes ist zu fordern, dass Einwirkungen (Geräusche, Gerüche, Staub) infolge der im Ortsbereich befindlichen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe mittels Gutachten zu untersuchen und zu bewerten sind.

Naturschutz

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt die 24. Änderung des Flächennutzungsplans. Im vorliegenden Fall geht es um vier Bereiche im Ortsteil Zeubelried. Zwei Flächen, die bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt waren, sollen nun in Dorfgebiet umgewandelt werden, um eine Bebauung zu ermöglichen. Für eine dieser Flächen läuft parallel die Aufstellung eines Bebauungsplans (Ulmenweg).

Eine weitere Fläche war als Dorfgebiet dargestellt (Eichenweg) und soll nun in Wohnbaufläche geändert werden. Die vierte Fläche im Nordosten der Ortschaft war als Wohnbaufläche abgebildet und soll nun wieder als Fläche für die Landwirtschaft festgeschrieben werden. Insgesamt wird so eine Fläche von ca. 1.450 m² zusätzlich zur Versiegelung vorgesehen.

Die naturschutzfachlichen Belange, insbesondere Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und spezieller Artenschutz, werden auf Ebene des jeweiligen Bebauungsplans geprüft. Grundsätzliche Einwände gegen die Planung im Zuge der 24. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht.

Denkmalschutz

Zu diesem Belang wird auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 10.11.2020, Nr. P-2008-1626-13_S2, bzw. auf dessen Einschätzung im Verfahren zur Aufstellung der B-Pläne „Zeubelried II Ulmenweg“ und „Zeubelried III Eichenweg“ verwiesen.

Gesundheitsamt

Aussiedlungs- und ortshygienischer Sicht wird festgestellt:

Vom Gesundheitsamt zur prüfende Belange (z.B. Trinkwasser, Abwasser, Emissionsschutz, Immissionsschutz) werden nicht berührt.

Auch werden insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung gesehen.

Kreisentwicklung

Ziel der geplanten Änderung des FNP der Stadt Ochsenfurt auf der Gemarkung des Stadtteils Zeubelried ist es, neue Flächen für Wohn- und Gewerbebebauung zu schaffen. Im Rahmen des Verfahrens sollen zwei, bisher als landwirtschaftliche Flächen, zu einem Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO ausgewiesen werden, eine, bisher als Dorfgebiet ausgewiesene Fläche zum Teil zu einem Wohngebiet gem. § 4 BauNVO umgewidmet werden. Weiterhin soll eine bestehende Wohnbaufläche reduziert werden.

Durch die einzelnen Maßnahmenteile soll eine, an die Bevölkerungsentwicklung angepasste und ortsbildabrundende Siedlungsentwicklung entstehen. Das Gebiet der geplanten Änderungen umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,73 ha. Es sollen ca. 17 Bauflächen entstehen.

Aus Sicht der Kreisentwicklung ist die geplante Änderung des FNP im Stadtteil Zeubelried angebracht und sinnvoll, um die Nachfrage nach Bauflächen maßvoll zu bedienen.

Mit der Teilrücknahme einer Fläche und der Ausweisung mehrerer kleinerer Flächen wird zudem eine harmonische Ortsbildabrundung geschaffen und damit eine Zersiedelung verhindert. Einwände gegen das Vorhaben bestehen nicht.

Dieses Schreiben wird dem Bauamt der Stadt Ochsenfurt und dem beauftragten Planungsbüro vorab per E-Mail übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen
gez.
Friedl