

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Würzburg**
mit Landwirtschaftsschule



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg
Von-Luxburg-Str. 4, 97074 Würzburg

**Dienstgebäude
Von-Luxburg-Str. 4
97074 Würzburg**

ARZ Ingenieure
Ingenieurbüro für Bauwesen
Kuhlenbergstr. 56
97078 Würzburg

Name
Hildegard Neeser
Telefon
0931-7904-923
Telefax
0931-7904-722
E-Mail
Hildegard.neeser@aelf-wu.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen
04.06.2020 L2.2- 4612- 120

Würzburg
13.07.2020

Stadt Ochsenfurt
Stadtteil Zeubelried
Bebauungsplan „Zeubelried II, Ulmenweg
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Zeubelried II, Ulmenweg“ nach Ortseinsicht und Gesprächen geprüft.

Flächeninanspruchnahme

Die Stadt Ochsenfurt plant eine Fläche von 1,28 ha zu zwei gewerblichen Bauplätzen und 10 Wohnbauplätzen zu überplanen. Laut Rauminformationsprogramm der Reg. v. Ufr.(RISBY) befindet sich der Großteil der Fläche im Geltungsbereich eines Dorfgebietes (MD) und ein Teil im Außenbereich als ´Flächen für die Landwirtschaft´. Der Flächennutzungsplan soll bei der nächsten Änderung angepasst werden.

Betrachtet man die Bodenschätzkarte (s. Anhang) so ist zu erkennen, dass die geplante Bebauung in dem südöstlichen Bereich von Zeubelried auf den besten Böden stattfinden soll. Es handelt sich um Lößlehmböden L2 Lö 88/90 und L4 Lö 73/73 nach der Reichsbodenschätzung. Diese Ackerböden weisen eine extrem hohe natürliche Ertragsfähigkeit auch bei trockenen Witterungsbedingungen auf. Solche Böden kommen nur vereinzelt in Bayern, selten in Deutschland und nur in wenigen Regionen in der Welt vor.

Begrüßt wird von Seiten der Landwirtschaft der Schutz des wertvollen Mutterbodens in den Hinweisen.

Seite 1 von 6

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Würzburg
Von-Luxburg-Str. 4
97074 Würzburg

Telefon 0931 801057-0
Telefax 0931 801057-1550
E-Mail poststelle@aelf-wu.bayern.de
Internet www.aelf-wu.bayern.de

Besuchszeiten
Mo, Di, Mi, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
Do 08:00 – 12:00 Uhr
13:00 – 16:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Laut Baugesetzbuch soll „§ 1a (2) *Mit Grund und Boden ... sparsam und schonend umgegangen werden... Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*“

Bei der Ortseinsicht in dem kleinen Stadtteil Zeubelried konnten nicht bebaute Bauplätze, Leerstand von Häusern und viele ungenutzte landwirtschaftliche Ställe, Scheunen und Nebengebäude gesichtet werden. Hier besteht Potenzial zur Innenentwicklung.

Gleichzeitig liegt dem AELF der Entwurf des Bebauungsplanes „Zeubelried II-Eichenweg“ für weitere Wohnhausbauplätze vor. Es stellt sich die Frage nach dem Erfordernis von zwei neuen Wohnbaugebieten. Eine Abwägung bzw. Alternativprüfung auch aus landwirtschaftlicher Sichtweise wird in der vorliegenden Planung vermisst. Es wird gebeten bei der Alternativprüfung die Bodenbonitäten als wichtiges Kriterium zu berücksichtigen (s. Anhang Bodenkarte von Zeubelried von 1949).

Von Seiten der Landwirtschaft wird die Festsetzung des Baugebotes begrüßt. Die geplanten Bauplätze für die Wohnbebauung beanspruchen durchschnittlich 640 m²/Bauplatz (von 550-742 m²). Aus landwirtschaftlicher Sicht könnten zusätzliche vier bis sechs Bauplätze beim sparsamen Umgang auf derselben Fläche entstehen.

Baugebiete / Landwirtschaft

Zeubelried ist ein von der Landwirtschaft geprägter Stadtteil. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Hofstellen z. T. mit bestehender Tierhaltung an. Diese grenzen zuerst an die zwei gewerblichen Bauplätze mit über 1000 m² an. Aus der Planung geht nicht klar hervor, ob auf diesen zur gewerblichen Nutzung vorgesehenen Plätzen zusätzlich das Wohnen möglich ist. In den Planunterlagen sind diese Flächen auch für landwirtschaftliche Betriebserweiterungen vorgesehen. Aus landwirtschaftlicher Sicht erscheint dies sehr fragwürdig, denn welcher vernünftige Landwirt, der für Betriebserweiterung im Außenbereich privilegiert ist, wird sich im Innenbereich von der Stadt ein Grundstück kaufen. Zudem ist hier die landwirtschaftliche Nutzung durch Emissionen nur sehr eingeschränkt möglich. Gewerbegebiete sind in anderen Stadtteilen bereits vorhanden. Bei zukünftig reiner Wohnbebauung handelt es sich bei diesem Gebiet dem Charakter nach eher um ein reines Wohnbaugebiet. Im Gegensatz zu einem Dorfgebiet verdoppeln sich dann die Emissionsabstände zur Tierhaltung. Wir weisen darauf hin, dass bei Rinderställen laut Bayerischer Arbeitskreis Immissionsschutz in der Landwirtschaft aus Gründen der planerischen Vorsorge ein Abstand von 120 m zur nächsten Wohnbebauung (WA) angestrebt werden soll.

Nach Ansicht des AELF sollte diese Planung noch einmal gründlich geprüft werden.

Immissionen

Südlich des geplanten Baugebietes schließt sich eine Ackerfläche mit einer landwirtschaftlichen Halle und einem Fahrsilo an. Um Konflikte zu vermeiden, befürwortet das AELF, wenn durch Tausch und Versetzung der landw. Gebäude dieser Emissionskonflikt im Vorgriff gelöst werden kann. Nach Westen in der Hauptwindrichtung sind Wohnungsbauplätze ohne Abgrenzung zum Acker geplant.

Es ist zu beobachten, dass die Empfindlichkeit der Menschen gegenüber den Immissionen aus der Landwirtschaft, wie Geruch, Lärm oder Staub, immer mehr zunimmt und diese von Nachbarn weniger toleriert werden. Die Toleranz der Menschen – insbesondere von Neubürgern – sinkt immer mehr und so kommt es immer wieder zu Konflikten. Diese gilt es im Vorfeld zu klären und zu verhindern. Zum Beispiel könnte schon beim Abschluss des Kaufvertrages ein Hinweis auf die landwirtschaftlichen Immissionen und im vorliegenden Plan unter den Hinweisen geregelt werden.

Folgende Formulierung wird vorgeschlagen: „*Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem landwirtschaftlichen Verkehr sind von einer zeitweiligen Beein-*

trächtigung durch Staub- und Geruchsemissionen, letztere in Folge von Düngung, Bodenbearbeitung, Ernte und Pflanzenschutzmitteln zu rechnen. Diese treten jedoch zeitlich beschränkt auf und sind für ein Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft als allgemein typisch hinzunehmen. Von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.“

Die Immissionen von Seiten der Landwirtschaft fehlen komplett in den vorgelegten Planungsunterlagen und sind zu ergänzen. Von Seiten des AELF wird empfohlen, Gespräche mit den umliegenden Landwirten zu führen und ein Immissionsgutachten erstellen zu lassen.

Weitere landwirtschaftliche Belange

Sollten bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen z.B. Drainagen beschädigt werden, so sind diese Beschädigungen wieder fachgerecht zu beheben.

Nach Westen ist keine Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche vorgesehen. Vermutlich ist an eine spätere Erweiterung des Wohnbaugebietes gedacht. Um Konflikte und Einschränkungen bei der landwirtschaftlichen Bearbeitung der angrenzenden Äcker zu vermeiden wird ein min. 5 bis 6 m breiter Blühstreifen gefordert.

Das Gelände in dieser Umgebung ist sehr hängig, sodass es auf dem nicht ausgebauten Wegstück immer wieder zu Erosionen kommt. Infolge der Hanglage des Baugebietes wird darauf hinweisen, dass auch bei einer fachlich guten Bewirtschaftung der hochgelegenen landw. Flächen bei seltenen Starkregenereignissen zu ungünstigem Zeitpunkt ein Abschwemmen von Boden nicht zu vermeiden ist und dadurch Schäden an den geplanten Wohnhäusern und Grundstücken verursacht werden können. Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen, das restliche Wegstück erosionssichernd mit auszubauen, gemeinsam mit den Flächenbewirtschaftern ein Erosionsschutzkonzept zu erarbeiten und einen Hinweis auf die Erosionsgefahr aufzunehmen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Ausgleichsfläche wurde auf den gleichen hervorragenden Lößlehmböden (L2Lö 88/90) wie das Baugebiet geplant. Die Landwirtschaft fordert, bekräftigt durch das Bundesnaturschutzgesetz (s. Anhang), Flächen mit schlechteren Bonitäten zu wählen und produktionsintegrierte Maßnahmen der vorgelegten Planung vorzuziehen.

Im Regionalplan der Region 2, Würzburg (Stand 17.10.2017), wird gefordert den Belangen der Landwirtschaft besondere Bedeutung beizumessen: *“ In den fruchtbaren Gebieten des Ochsenfurter Gaus und des Maindreiecks sowie in den Sonderkulturgebieten entlang des Mains und im Steigerwaldvorland kommt bei allen Planungen und Maßnahmen den Interessen der Landwirtschaft besondere Bedeutung zu. “*

Von Seiten der Landwirtschaft wird das Erfordernis zur Bereitstellung von Bauplätzen für einheimische, junge Familien gesehen. Dabei sollte allerdings einer Innenentwicklung der Vorzug vor der geplanten Außenentwicklung mit Neuversiegelung von Ackerflächen gegeben werden.

Wir vermissen für diesen landwirtschaftlich geprägten Stadtteil Zeubelried ein Gesamtentwicklungskonzept, welches die zukünftige Entwicklung der Landwirtschaft ebenso berücksichtigt wie die behutsame Erweiterung der Wohnflächen. Die Förderung und nicht die Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe muss ein wichtiges Anliegen der Stadt Ochsenfurt sein.

Aus Sicht der Landwirtschaft wird vorgeschlagen, die Bauplätze auf der Ackerfläche zurückzustellen und stattdessen die in der Planung vorgesehene Ausgleichsfläche (mit Spielplatz) mit Wohnhäusern zu bebauen oder das seit Jahren im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaugebiet nordöstlich von Zeubelried in wieder in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Das AELF Würzburg bittet um eine Kopie der Protokolle der Abwägungen der Stadt Ochsenfurt.
Wir bitten sie, datenschutzrechtlichen Informationen bei Veröffentlichungen zu schützen, das
AELF Würzburg bittet die Kontaktdaten zu schwärzen.

Mit freundlichen Grüßen

Neeser

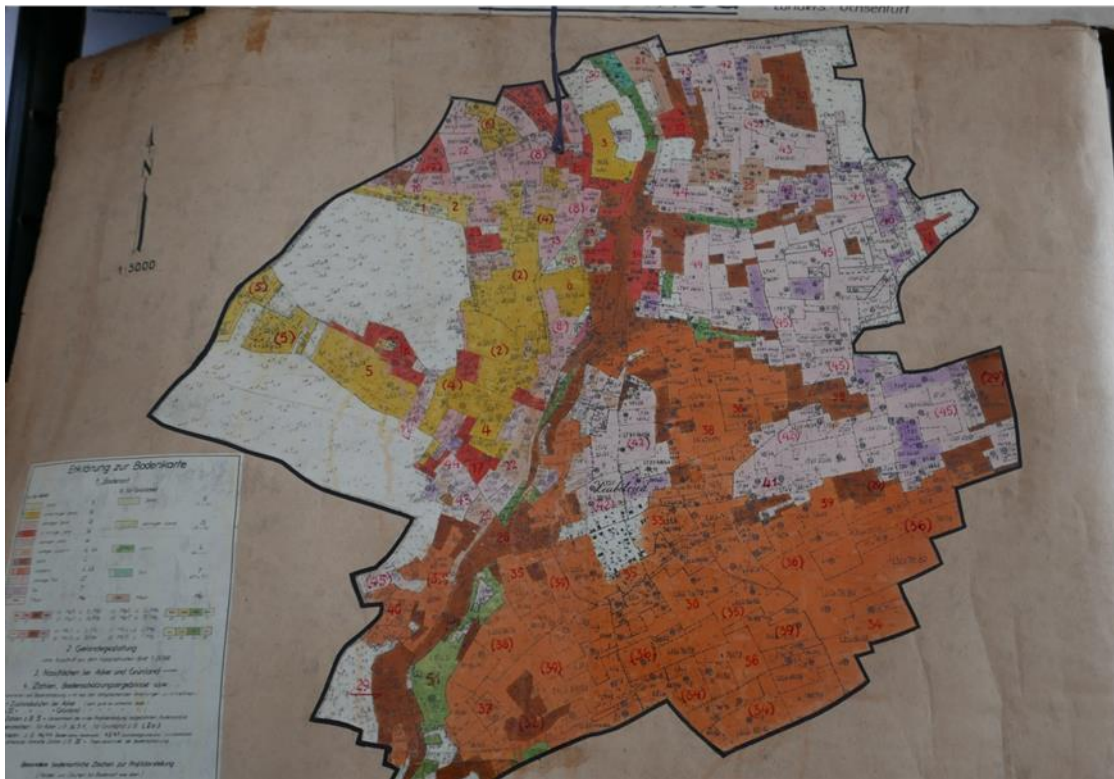
Anhang

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 1.03.2010 § 15 (3):

„Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden“.



Auszug LaFIS 2020



Ackerland												Grünland			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64
65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112