



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 04.06.2020 Sch/le/394/2148 Sch/le/395/2148	<b>Unser Zeichen</b> (bitte angeben) Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter 24-8314.1309-10-27 (BP a) 24-8314.1309-10-28 (BP b) Frau Wiebel	Telefon (09 31) 380-1389 sandra.wiebel@reg-ufr.bayern.de	Telefax (09 31) 380-2389	Zi.-Nr. H 394	Datum 14.07.2020
---	--	--	-----------------------------	------------------	---------------------

**Aufstellung des Bebauungsplans „Zeubelried II, Ulmenweg“ u.  
Aufstellung des Bebauungsplans „Zeubelried III, Eichenweg“ nach §13b BauGB  
Stadt Ochsenfurt, Stadtteil Zeubelried, Landkreis Würzburg  
Behördenbeteiligung  
Landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

## Planung

- a) Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Zeubelried II, Ulmenweg“ wird ein Dorfgebiet mit einer Nettobaufläche von ca. 0,9 ha (11 Bauplätze) ausgewiesen. Die Fläche entwickelt sich überwiegend aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich

umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Hintergrund der Planung sind insbesondere wiederholt Nachfragen zu Flächen für Betriebserweiterungen und Modernisierungsmöglichkeiten von vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie lokalen Gewerbetreibenden im Bereich der Ortslage. Laut Planunterlagen gehört der Stadtteil Zeubelried zu den noch deutlich landwirtschaftlich geprägten Stadtteilen der Stadt Ochsenfurt.

- b) Mit dem Bebauungsplanentwurf Zeubelried III, Eichenweg, wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Nettobaufläche von 0,5 ha (8 Bauplätze) ausgewiesen. Der Geltungsbereich umfasst hier eine Fläche von ca. 0,6 ha. Anlass der Bauleitplanung ist hier insbesondere die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnbauland.

## **Landesplanerische Bewertung**

### **1. Siedlungsleitbild und Landwirtschaft**

Die Stadt Ochsenfurt ist als Mittelzentrum für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig (Ziel BII 1.5 RP2).

Darüber hinaus unterstützt die Planung „a“ insbesondere Grundsatz 5.4.1 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 AII 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.

### **2. Flächensparen / Bedarfsnachweis**

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.

Laut Planunterlagen ist im Stadtteil Zeubelried in den letzten Jahren ein deutlicher Rückgang der Bevölkerung von über 15% festzustellen. Auch im Anbetracht der Gesamtstadt Ochsenfurt habe sich in den vergangenen Jahren ein Rückgang der Bevölkerung gezeigt,

wobei sich die Bevölkerungsentwicklung mittlerweile stabilisiert habe. Die Bevölkerungszahl des Landkreises Würzburg steige hingegen in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich an.

Die Stadt Ochsenfurt begründet den Baulandbedarf mitunter damit, dass eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wie auch möglichen Flächen für Betriebserweiterungen bestehe.

Eine Erhebung der Flächenreserven habe ergeben, dass vorhandene Wohngebiete in der Stadt Ochsenfurt fast vollständig bebaut seien. Noch nicht bebaute Grundstücke befänden sich fast vollständig in Privatbesitz und stünden somit nicht zur Verfügung; Leerstände vorhandener Wohngebäude gebe es im Stadtteil Zeubelried nicht.

Die Erhebung zeige darüber hinaus auch, dass Flächen für die Erweiterung und Modernisierung von Betrieben im Bereich der Ortslage nicht vorhanden seien. Auch Leerstände vorhandener Hof- und Betriebsstellen beständen im Stadtteil Zeubelried nicht.

Der Zeitpunkt der Erhebung wird in den Planunterlagen nicht dargelegt und sollte ergänzt werden.

Das hiesige Raumordnungskataster zeigt eine ca. 1,8 ha große bereits rechtswirksam durch den Flächennutzungsplan ausgewiesene, jedoch unbebaute Wohnbaufläche im nordöstlichen Teil von Zeubelried. Angesichts der Darlegungen zu nicht verfügbaren Wohnbauflächenreserven wird davon ausgegangen, dass auch diese Fläche aus Verfügbarkeitsgründen einer solchen Nutzung nicht zugeführt werden kann. Insofern empfehlen wir im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung eine Rücknahme dieser Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan (vgl. Ziele und Grundsätze in 3.1 und 3.2 LEP).

Das **Sachgebiet Städtebau** der Regierung von Unterfranken stellt zur Planung „Zeubelried III, Eichenweg“ fest, dass *im Zusammenhang mit der Planung „Zeubelried II, Ulmenweg“ die Planung im Verhältnis zur Gesamtgröße des Stadtteils insgesamt nicht mehr organisch und zu großflächig gesehen wird.*

Insofern sollte der Umgriff der geplanten Bauflächen im Stadtteil Zeubelried nochmals überdacht werden.

### 3. Ausgleichsflächen

Da der konkrete Standort der externen Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan „Zeubelried II, Ulmenweg“ noch nicht festgesetzt ist, bitten wir zu gegebener Zeit, den Lageplan hierzu

zu übermitteln. Eine diesbezügliche Stellungnahme bleibt vorbehalten (s. § 1a Abs.3 Satz 3 BauGB).

## **Hinweis**

Seit dem 01.03.2018 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in Kraft. Demnach ist die Stadt Würzburg als Regionalzentrum festgesetzt.

Insofern bitten wir den Text der Begründung zu den Bebauungsplan-Entwürfen anzupassen. Aktuelle Kartengrundlagen stehen u. a. unter folgendem Link zur Verfügung:

[https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/be-reich2/sg24/r2\\_20180323\\_karte1.pdf](https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/be-reich2/sg24/r2_20180323_karte1.pdf).

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 Bebauungspläne 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