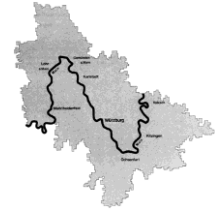


Regionaler Planungsverband Würzburg

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

Stadt Ochsenfurt
Sadtbauamt
Hauptstraße 39
97199 Ochsenfurt



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Sch/le/394/2148 04.06.2020	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 17.07.2020
---	--	---	---------------------------	--

**Aufstellung des Bebauungsplans „Zeubelried II, Ulmenweg“ u.
Aufstellung des Bebauungsplans „Zeubelried III, Eichenweg“ nach §13b BauGB
Stadt Ochsenfurt, Stadtteil Zeubelried, Landkreis Würzburg
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Regionalplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Betreff genannten Bauleitplanentwürfe wurden nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Danach ist Folgendes festzustellen:

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.

Vorsitzende des Verbandes
Sabine Sitter

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

- 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.

Regionalplanerische 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 Regionalplan Region Würzburg, RP2).

Darüber hinaus unterstützt die Planung „a“ 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 Gauers 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 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.

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).

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Sitter, Landrätin

Verbandsvorsitzende