

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-2020-12
(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, 20.07.2020

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Stadt Ochsenfurt im Stadtteil Zeubelried;
Bebauungsplan „Zeubelried II, Ulmenweg“ i.d.F. vom 10.03.2020
Regelverfahren**

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

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

Bauplanungsrecht/Städtebau

Allgemeine Anmerkungen/Verfahren

Der Bereich, der für die Häuserzeile westlich der Verlängerung des Ulmenweges geplant ist, ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit der künftige Bebauungsplan auch dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entspricht, müsste der Flächennutzungsplan gleichzeitig angepasst werden.

Aus verfahrensrechtlicher Sicht wird insb. auf die Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege und u.a. auf die Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung, die dem Landratsamt Würzburg zur Kenntnis übersandt worden ist, verwiesen.

Wegen der darin geäußerten Einwände und Bedenken wird auf die Anforderungen an eine fehlerfreie Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB hingewiesen. In den Abwägungsunterlagen muss u.a. die durch die Gemeinde vorzunehmende Gewichtung der einzelnen Belange nachvollziehbar sein.

Außerdem ist weiterer Ermittlungsbedarf gegeben.

Es wird zudem dringend empfohlen, die Begründung im weiteren Verfahren um einen konkretisierten Bedarfsnachweis und eine Alternativstandortprüfung zu erweitern.

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

Regelungsinhalt

Hinsichtlich der Art der Nutzung Dorfgebiet „MD“ werden Bedenken geäußert. Im Dorfgebiet muss es möglich sein, dass sich mindestens eine landwirtschaftliche Hofstelle ansiedelt. Dies ist bei der geplanten Größe der Grundstücke im Geltungsbereich zu berücksichtigen.

Die bauplanungsrechtlich-technische Stellungnahme zum Regelungsinhalt liegt noch nicht vor und wird so bald als möglich nachgereicht.

Wasserrecht/Bodenschutz

Aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht sind folgende Anmerkungen veranlasst:

Der Planbereich ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zeubelried II Ulmenweg“ 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.

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 gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Immissionsschutz

Sachverhalt, Standort:

Die Stadt Ochsenfurt plant die Erweiterung des Dorfgebietes Zeubelried in südwestlicher Richtung, um Flächen für örtliche Landwirtschaftsbetriebe und Gewerbetreibende zu schaffen. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Betriebe an das Plangebiet an.

Beurteilung:

Durch das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung an bestehende landwirtschaftliche und eventuell gewerbliche Betriebe besteht die Gefahr, dass diese in ihrem Emissionsverhalten eingeschränkt und damit in ihrem Fortbestand gefährdet werden könnten.

Bezüglich landwirtschaftlicher Betriebe ist das AELF zu hören.

Untersuchungsumfang hinsichtlich Gewerbebetriebe:

Im Rahmen der Bauleitplanung (Scoping) wäre zu prüfen, ob Gewerbebetriebe durch mögliche Immissionsorte im Plangebiet in ihrem Emissionsverhalten eingeschränkt werden könnten.

Mit UMS vom 10.11.2006 sind Immissionsschutzgutachten (z.B. Lärm, Luft und Licht) in der Bauleitplanung nicht mehr von den Umweltingenieuren an den Kreisverwaltungsbehörden, sondern von privaten Sachverständigen zu erstellen. Die Kreisverwaltungsbehörde als Träger öffentlicher Belange weist bei komplexen Fällen in der Bauleitplanung auf fachliche Fragestellungen und Probleme hin.

Hinweis: Auf dem angrenzenden Flurstück 218 befindet sich eine Maschinenhalle. Der von Herrn Scheckenbach beantragte Umbau und die Erweiterung der Maschinenhalle zu einem Rinderstall (BG-2001-968; Bescheid vom 08.05.2002) wurde nach Ortseinsicht nicht realisiert.

Festsetzung Ziffer 8; Photovoltaik:

Es wird empfohlen, Folgendes zu ergänzen:

Die Kollektoren sind so auszurichten, dass keine erhebliche Blendwirkung bei der Nachbarschaft auftritt.

Zusammenfassung:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes wird im Rahmen des Scoping folgende Vorgehensweise empfohlen:

- Gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe mit möglichen Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche) im Umfeld sind zu erheben und immissionsschutzfachlich zu bewerten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Prognosen zur Beurteilung zu beauftragen.
- Hierbei sind auch vorhandene Vorbelastungen zu berücksichtigen.
- Vorhandene Genehmigungen sind u.a. zur Beurteilung heranzuziehen. Gewerbliche und landw. Betriebe und Anlagen dürfen in ihrem genehmigten und noch rechtlich existierenden Bestand nicht gefährdet oder ohne Zustimmung eingeschränkt werden.

Naturschutz

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Zeubelried II - Ulmenweg“ im Ortsteil Zeubelried im Regelverfahren nach BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1,22 ha, es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Aktuell werden die Flächen unterschiedlich genutzt. Zum Großteil handelt es sich um Ackerbrachen mit Fettwiesenanteil. Im östlichen Teil befinden sich im Bereich von Gartenflächen Halbstamm-Obstbäume (v.a. Apfel) und Bluthaselsträucher/Thujen sowie Holzlager- und Erschließungsflächen.

Im nordöstlichen Teil befindet sich randlich eine Erdanhäufung mit Steinablagerungen. Im Westen des Plangebietes schließt an eine unbefestigte Straße und Ackerland an.

Laut Shape der Regierung von Unterfranken liegt das Baugebiet im derzeit bekannten Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. In weniger als 300 Meter in nordwestlicher Richtung zum Baugebiet befindet sich das europäische Vogelschutzgebiet „Ortolangebiete um Erlach und Ochsenfurt“.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß Bilanzierung in den eingereichten Unterlagen sind für die vorliegende Bauleitplanung Ausgleichsflächen im Umfang von 1,0 ha erforderlich. Mit dieser Berechnung besteht Einverständnis. Allerdings kann die öffentliche Grünfläche im Umfang von 0,15 ha nicht als Ausgleichsfläche anerkannt werden, da gleichzeitig ein Spielplatz darauf geplant wird. Ausgleichsflächen sollen in erster Linie die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensieren. Insofern sind Freizeitnutzungen, wie im vorliegenden Plan dargestellt, mit diesem Ziel nicht vereinbar.

Als Kompromiss wird vorgeschlagen, dass die Öffentliche Grünfläche eingriffsminimierend (10%) anerkannt werden kann.

Bislang wurden der Unteren Naturschutzbehörde noch keine externen Ausgleichsflächen inklusive Maßnahmen vorgeschlagen, sodass die Eingriffsregelung nicht korrekt abgearbeitet wurde.

Natura 2000

Negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des angrenzenden Vogelschutzgebiets sind nicht zu erwarten.

Artenschutz

Bereits im Frühjahr 2020 wurde seitens des beauftragten Planungsbüros Struchholz Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen, um das Vorgehen bzgl. des speziellen Artenschutzes abzustimmen.

Da die Flächen aufgrund der Lage im Verbreitungsgebiet als auch aufgrund der Bodengüte als Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Feldhamsters geeignet sind, ist eine einjährige Sommer- und Winterbaukartierung des Feldhamsters im Eingriffsbereich sowie im 350 Meter Radius durchzuführen. Nach Aussage im Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz ist die Kartierung der Winterbaue Ende April 2020 erfolgt. Es wurden bislang keine Baue festgestellt. Sollte auch die Sommerbaukartierung negativ ausfallen, so ist die Fläche nach der Ernte umzubrechen und als Schwarzbrache zu halten, damit keine Feldhamster in die Baufläche einwandern und dort überwintern. Die Schwarzbrache ist bis zum Beginn der Bauarbeiten zu halten.

Werden doch Feldhamster bzw. Baue festgestellt, ist eine CEF-Fläche (Blühfläche) in erreichbarer Nähe herzustellen und auf Dauer zu halten. Erst bei vollständiger Funktionsfähigkeit der CEF-Fläche ist auf dem Baufeld eine Schwarzbrache herzustellen. Dies ist im Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Derzeit finden außerdem noch Kartierungen zur Überprüfung des Vorkommens von Zauneidechsen statt. Da diese noch nicht abgeschlossen sind, können evtl. erforderliche Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Art nicht endgültig festgeschrieben werden.

Die artenschutzrechtlichen Fragestellungen können derzeit nicht abschließend bewertet werden. Es muss zunächst der Abschluss der Kartierarbeiten abgewartet werden, bevor endgültige Vorgaben zum Artenschutz in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden können.

Ist das Herstellen einer CEF-Fläche aufgrund eines Vorkommens des Feldhamsters und/oder der Zauneidechse notwendig, ist die Fläche von der Stadt Ochsenfurt in das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt einzutragen. Außerdem ist eine gesonderte Darstellung im Bebauungsplan notwendig. Bei Vorliegen der Kartierergebnisse ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen unter Punkt C des Bebauungsplans besteht Einverständnis. Diese sind um folgende Formulierungen zu ergänzen:
 „Die privaten Grünflächen und Pflanzbindungen sind im Herbst/Winter nach Baufertigstellung umzusetzen. Baurechtliche Abstandsregelungen sind zu beachten. Steingärten sind unzulässig.“

Denkmalschutz

Zum Belang Denkmalschutz wird auf die kritische Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.06.2020, Nr. P-2020-3355-1_S2 verwiesen.

Gesundheitsamt

Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen wird aus gesundheitlich / hygienischer Sicht wie folgt Stellung: Vom Gesundheitsamt zu prüfende Belange (Trinkwasser, Abwasser, Emissionsschutz, Immissionsschutz) werden nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt werden nicht gesehen.

Kreisentwicklung

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Planes „Zeubelried II, Ulmenweg“ Erweiterungsflächen für bestehende örtliche Betriebe zu schaffen. Das Planungsgebiet soll als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO ausgewiesen werden, hat eine Größe von ca. 1,28 ha und befindet sich am südwestlichen Rand des Ortes.

Die Schaffung von nachfragegerechten Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe im ländlichen Raum ist aus Sicht der Kreisentwicklung angebracht und sinnvoll, um die Kommunen und Ortsteile nachhaltig zu entwickeln.

Das geplante Baugebiet erfüllt diesen Zweck und fügt sich zudem stimmig in die bestehende Bebauung ein. Einwände gegen das Vorhaben bestehen nicht.

Dieses Schreiben wird dem Bauamt der Stadt Ochsenfurt und dem beauftragten Planungsbüro (Arz Ingenieure, Würzburg) vorab per E-Mail übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Friedl