

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

nur per E-Mail:

Stadt Ochsenfurt
vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Juks
Hauptstr. 42
97199 Ochsenfurt

Unser Zeichen:
FB22-610.1-BLP-2024-7
(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. 509

Würzburg, 04.03.2024

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Stadt Ochsenfurt
32. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 16.11.2023
1. Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

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

das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren zum o.g. Planentwurf im Rahmen der ersten Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

1. Allgemeine Anmerkungen/Verfahren

In den Verfahrensakten ist zweifelsfrei nachvollziehbar zu dokumentieren, zu welcher Planfassung jeweils der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates gefasst wird, zu welcher Planfassung die Öffentlichkeit beteiligt wird, welche Planfassung an die Behörden und Träger öffentlicher Belange geschickt wird. Als Grundlage für eine fehlerfreie Abwägung muss hier Übereinstimmung vorliegen.

2. Bauplanungsrecht/Städtebau

Bauplanungsrechtliche, technische Stellungnahme zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt i. d. F. vom 16.11.2023:

Geplant ist die Änderung einer „allgemeinen Grünfläche“ in eine Fläche welche als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt ist.

Das Gebiet befindet sich in der Stadt Ochsenfurt und grenzt im Norden an den EDEKA-Markt auf dem Flurstück Flurnummer 549, im Westen an den Friedhof (Flurnummer 2390), im Osten an das Wohngrundstück Flurnummer 2424. Das Grundstück mit der Flurnummer 2425 begrenzt den Änderungsbereich von Süden.

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 - Schlorstraße oder Erthalstraße
Buslinie 34 - Schlorstraße 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

Zeichenerklärung

Für das „allgemeine Wohngebiet“ ist der Bezug auf § 4 BauNVO nicht angegeben. Daher werden sie gebeten dies zu prüfen und gegebenenfalls anzugeben.

Die Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der positiven Stellungnahmen der beteiligten Fachstellen.

3. Immissionsschutz

Zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt i. d. F. vom 16.11.2023 und zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ i. d. F. vom 16.11.2023 wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

zu den vorgelegten Unterlagen wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

1. Sachverhalt, Standort

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Das Plangebiet liegt im südlichen Teil von Ochsenfurt. Unmittelbar nördlich grenzt der Bebauungsplan „Dr. Martin-Luther-Straße / Kniebreche“ an, der das angrenzende Grundstück als Sondergebiet für Einzelhandel festsetzt. Gemäß Begründung stellt der wirksame Flächennutzungsplan die westlich wie auch östlich angrenzenden Flächen überwiegend als allgemeines Wohngebiet dar. Der Geltungsbereich fällt von Süden nach Norden hin um ca. 12% bzw. um 20m ab.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,23ha und es sollen über 50 Wohneinheiten entstehen. Etwa 140m nördlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße St 2418 und daran nördlich anschließend die Bahnstrecke 5321. Östlich des Plangebietes in ca. 150m verläuft die Bundesstraße B13 sowie deren Zubringer, der zum Plangebiet eine Entfernung von etwa 80m aufweist.

Es wurde eine Schallimmissionsprognose (Wölfel, Y0009.021.01.001, 26.06.2023; Y0009.021.02.001, 06.11.2023) bezüglich des Verkehrs- und Anlagenlärms auf das Plangebiet durchgeführt.

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigte bereits in Vergangenheit einen Bebauungsplan in diesem Bereich zu erstellen. Der Umweltschutzingenieur Herr Hemmeter gab zu früheren Planung bereits Stellungnahmen mit dem Datum vom 16.03.2009 und 26.07.2012. Bereits damals gab es eine schalltechnische Untersuchung mit deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN-18005. Der Umweltschutzingenieur Hemmeter äußerte Bedenken gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes.

2. Beurteilung

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gelten an WA-Gebieten Orientierungswerte von tags 55 und nachts 40 bzw. 45 dB(A). Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm und der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe-, Freizeitlärm und ähnliches.

Gewerbelärm:

In der Schallimmissionsprognose wurde der angrenzende E-Center, ein Getränkemarkt und eine Bäckerei auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung vom 09.09.2009 detailliert untersucht. Dem Unterzeichner dieser Stellungnahme liegt diese schalltechnische Untersuchung nicht vor. In der Baugenehmigung des E-Centers wurden nach vorliegenden Unterlagen andere schalltechnische Untersuchungen beurteilt und genehmigt. Somit ist dem Unterzeichner

nicht bekannt, ob die als Grundlage herangezogene schalltechnische Untersuchung vom 09.09.2009 den genehmigten Umfang abdeckt.

Ebenso wurden in der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung (Wölfel, Y0009.021.01.001, 26.06.2023) die nordöstlich, östlich und südöstlich des umliegenden Plangebiet befindlichen unterschiedlichen bestehenden gewerblichen Nutzungen als flächenhafter Schalleistungspegel untersucht. Es ist nicht bekannt, ob die hier angenommenen flächenhaften Schalleistungspegel der tatsächlichen genehmigten Nutzung entspricht.

Bestehende Gewerbebetriebe dürfen in Ihrem Emissionsverhalten nicht stärker eingeschränkt werden wie bislang.

Mit den angenommenen Flächenschallquellen und der schalltechnischen Untersuchung des E-Centers vom 09.09.2009 werde gemäß Gutachter die Beurteilungspegel durch Anlagenlärm im Plangebiet unterschritten.

Beurteilungszeitraum	Beurteilungspegel „Immission“		Orientierungswerte DIN18005-1		TA Lärm	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Anlagenlärm	51	38	55	40	55	40
Überschreitung			-	-	-	-

Straßenverkehrslärm:

Gemäß Schallimmissionsprognose werden die Orientierungswerte der DIN-18005 für Verkehrslärmimmissionen im geplanten WA-Gebiet sowohl Tags als auch nachts teilweise erheblich überschritten. Am Tag um bis zu 4 dB und zur Nachtzeit um bis zu 14 dB. Selbst der Immissions**grenzwerte** der 16. BImSchV, die für den Bau oder die wesentliche Änderung von Straßen oder Schienenwegen einschlägig ist, werden zur Nachtzeit um bis zu 10 dB überschritten. Auch die Lärmsanierungswerte (sie ermöglicht bei bestehenden Bundesfernstraßen, die nicht neu gebaut oder wesentlich geändert werden, Lärmschutzmaßnahmen) werden überschritten.

Das Plangebiet ist erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Gemäß Beiblatt 1 der DIN18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierbei ist die aktuelle Rechtsprechung zu berücksichtigen.

Als Abhilfemaßnahmen werden im Gutachten Maßnahmen vorgeschlagen auf die im Folgenden noch eingegangen wird.

	Beurteilungs- pegel „Immission“		Orientierungs- werte DIN18005-1		Immissions- grenzwerte 16. BImSchV		Lärmsanie- rungswerte	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Verkehrslärm	59	59	55	45	59	49	64	54
Überschreitung			4	14	0	10	-	5

Als Abhilfemaßnahmen zur Überschreitung der Verkehrslärmemissionen werden im Gutachten aufgrund der Hanglage und der Entfernung zwischen Bahn bzw. Straße passive Maßnahmen vorgeschlagen:

- Eigenabschirmung durch Gebäude
- Schallorientierte Grundrissgestaltung (von Bahn abgewandt)
- Schlafräume von Einzelhäusern sind mit baulichem Schallschutz in Verbindung mit Lüftungseinrichtungen zu errichten

Es ist rechtlich sicherzustellen, dass zuerst die Gebäude errichtet werden, die nach schalltechnischer Untersuchung (Ergänzung, Y0009.021.02.001; 06.11.2023) eine abschirmende und reflektierende Wirkung der Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet bewirken, bevor die dahinterliegenden Gebäude errichtet werden.

Weiterhin ist unklar auf welcher Grundlage die Festsetzungen Nr. 12 Immissionsschutz in dem Entwurf zum Bebauungsplan entstanden sind, da laut schalltechnischem Nachweis im gesamten Plangebiet mit Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm zu rechnen ist. Deshalb ist aus hiesiger Sicht unverständlich weshalb nur im WA 1.1 und WA 1.2 und nicht im gesamten Plangebiet zusätzliche Schallschutzmaßnahmen gefordert werden.

Die Abwägung der Belange des Schallschutzes liegt im Verantwortungsbereich der Stadt Ochsenfurt im Rahmen ihrer Planungshoheit.

4. Naturschutz

Die Stadt Ochsenfurt plant die 32. Flächennutzungsplanänderung um eine allgemeine Wohnnutzung im Bereich der Kniebreche zu realisieren. Dazu soll die Änderung der Flurnr. 2424/1 der Gemarkung Ochsenfurt mit 1550 m² von einer Allgemeinen Grünfläche des Friedhofs zu einem, allgemeinen Wohngebiet durchgeführt werden. Im Parallelverfahren wird die Bauleitplanung „Dümmersberger Pfad“ durchgeführt.

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung Einverständnis.

Artenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln.

5. Wasserrecht und Bodenschutz

Stellungnahme zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt i. d. F. vom 16.11.2023 sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ i. d. F. vom 16.11.2023 aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht:

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

Aufgrund der klimatischen Veränderungen ist es wichtig eine wassersensible Siedlungsentwicklung anzustreben. Hierbei stehen vor allem Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit zu wenig (Trockenperioden) oder zu viel (Starkregen) Regenwasser im Vordergrund.

Die Abwasserbeseitigung sollte grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein ist das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in das nächst gelegene Oberflächengewässer abzuleiten (§ 55 WHG). Ob der geplante Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Leistungsfähigkeit Kläranlage) realisierbar ist, ist vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu beurteilen.

Über Rückhalteeinrichtungen (Schutz vor Starkregen) und Speicheranlagen (unterirdische Zisternen, Baumrigolen für Bewässerung in Trockenperioden) sollte so viel Wasser wie möglich in der Fläche gehalten werden. Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden, um eine Entsiegelung zu erreichen. Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann zusätzlich Wasser gespeichert werden und durch die höhere Verdunstung ein Kühleffekt erreicht werden.

Bezüglich Gewässer- und Bodenschutz, sowie Umgang mit Niederschlagswasser sollte der allgemein amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt im Verfahren zu beteiligt werden.

Durch die Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern es zu Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben oder Grundwasseraufstau kommt oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzu prüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.

Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

6. Gesundheitsamt

Stellungnahme 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt i. d. F. vom 16.11.2023 und zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ i. d. F. vom 16.11.2023:

Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen nimmt das Gesundheitsamt aus gesundheitlich - hygienischer Sicht wie folgt Stellung:

Bezüglich des vom Gesundheitsamtes zu prüfende Schutzguts „Trinkwasser“ liegt zwar das geplante Bauvorhaben außerhalb eines amtlich ausgewiesenen Trinkwassergebiets. Allerdings liegen lokale Brauereien mit Brunnen (Einzelwasserversorgung) in räumlicher Nähe. Es ist auszuschließen, dass es durch das Bauvorhaben zu negativen Auswirkungen auf die Brunnen kommen kann.

Da in der Vergangenheit (vgl. Probeschürfungen im Jahr 2021) die Degradation der Leichen auf dem bisherigen Friedhofsareal nicht zuverlässig erfolgt ist, wird die Umwidmung einer Vorhaltefläche für eine Friedhoferweiterung aus hiesiger Sicht als problematisch eingestuft. In den Simulationen des Bedarf-Nachweises vom 16.11.2023 wird mit einem Bevölkerungszuwachs zwischen zwei und drei Prozent gerechnet.

Bevor das Gesundheitsamt einer entsprechenden FNP-Änderung zustimmen kann, ist der Nachweis erforderlich, dass auch in den kommenden Jahren ausreichende Flächen für übliche Bestattungsformen vorgehalten werden und der Friedhofszweck zuverlässig erzielt werden kann.

Der Direktpfad „Boden-Mensch“ ist bei Einhaltung der normativen Vorgaben ausreichend gewürdigt.

Bezüglich der „Orts- und Siedlungshygiene“ (Immissionen) sind laut Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH vom 26.06.2023 (Berichtsnummer: Y0009.021.01.001) nicht nur die Orientierungswerte (Lärm) lt. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 sowohl tagsüber als auch nachts überschritten; während der Nacht wird zudem der IGW der 16. BImSchV für WA-Gebiete um bis zu 10 dB überschritten. Grundsätzlich sind aktive Schutzmaßnahmen vor passiven Schutzmaßnahmen anzuwenden (vgl. auch Schallschutzimmissionsprognose S.14). In der Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH wird auf S.14 des Weiteren ausgeführt, dass „Aufgrund der großen Entfernung zu den relevanten Verkehrswegen und insbesondere aufgrund der Topografie ... aktive Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Plangebiets aus schalltechnischer Sicht im vorliegenden Fall als nicht zielführend bewertet“ werden. Aus hiesiger Sicht könnten aktive Schallschutzmaßnahmen im Nahbereich der Emissionsquellen zu reduzierten Immissionswerten im Bereich des Bauvorhabens führen, so dass der Gemeinde eine entsprechende Prüfung angeraten wird, um negative Auswirkungen auf den Menschen bzw. seine Gesundheit zu minimieren.

Laut Begründung sind in der Bauleitplanung bereits „In den beiden größeren Gebäuderiegeln ... jeweils ca. 18 Wohneinheiten“ vorgesehen. Zudem ist bekannt, dass Brachflächen im urbanen Raum oft von Kindern und Jugendlichen als Spielfläche verwendet werden, so dass aus Sicht des Gesundheitsamtes empfohlen wird, die Anlage eines Spielplatzes auf dem Gelände selbst zu prüfen

7. Kreisentwicklung

Anlass der Stadt Ochsenfurt für die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Allgemeine Grünflächen - Friedhof als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Der Änderungsbereich wurde als Erweiterungsfläche für den westlich angrenzenden Friedhof vorgehalten.

Der Änderungsbereich beträgt ca. 1.150 m² und grenzt an ein Wohngrundstück, den Friedhof sowie einen Einkaufsmarkt.

Aus Sicht der Kreisentwicklung bestehen gegen die Änderung keine Einwände.

8. Klimaschutz, Energiewende, Verkehr

Anlass für die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochsenfurt ist die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO südlich der Ochsenfurter Altstadt. Laut dem rechtswirksamen Flächennutzungsplans in der Fassung der 24. Änderung ist der Geltungsbereich der Änderung als Allgemeine Grünfläche – Friedhof dargestellt, eine vormals vorgesehene Friedhofserweiterung wird jedoch nicht weiterverfolgt. Das erforderliche Bebauungsplanverfahren wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1.550 m², gegenwärtig handelt es sich bei der Fläche um eine brachgefallene Wiese. Im nördlichen Bereich des Gebiets ist die Errichtung von Geschosswohnungsbauten, im südlichen Bereich eine kleinteiligere Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern geplant. Der Bedarf an neuem Wohnraum wurde nachgewiesen, die Möglichkeiten zur Aktivierung gegenwärtig nicht genutzter Wohnraumbestände wurden hierbei bereits berücksichtigt. Die fußläufige Erreichbarkeit der Och-

senfurter Innenstadt sowie des Bahnhaltdepunkt sollen durch eine Gehwegverknüpfung nach Norden sichergestellt werden.

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft durch die Baumaßnahme werden laut Umweltbericht als nachteilig, aber gering eingestuft. Der Klimawandel wird durch die Bauarbeiten nicht in feststellbarem Maße begünstigt. Vonseiten des SFB 7 – Klimaschutz, Energiewende und Verkehr – werden keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben.

9. Denkmalpflege

Die vom 23.01.2024 vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Ochsenfurt zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans wurde unter denkmalschutzrechtlichen und denkmalfachlichen Aspekten hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf denkmalpflegerische Belange durchgesehen und geprüft.

Im vorliegenden Fall sprechen keine denkmalschutzrechtlichen und –fachlichen Aspekte gegen das geplante Bauvorhaben, sodass von unserer Seite keine speziellen, weiteren Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu erfüllen sind.

ES wird dennoch um die Aufnahme des Hinweises auf Art. 8 BayDSchG gebeten:

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Das beauftragte Planungsbüro IB Wegner Stadtplanung erhält einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dürr