

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

Vorab per E-Mail: Stadtbauamt

Stadt Ochsenfurt
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister Juks
Hauptstraße 42
97199 Ochsenfurt

Unser Zeichen:
FB22-610.1-BLP-2022-2
(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, 21.03.2022

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Stadt Ochsenfurt;
9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Spitaläcker" i.d.F. vom 08.02.2022**

Anlage: Überzählige Plansätze

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

das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu o.g. Entwurf e. 9. Änderung des Bebauungsplans „Spitaläcker“ wie folgt Stellung:

Bauplanungsrecht/Städtebau

Verfahren/allgemeine Anmerkungen

Die frühzeitige Behördenbeteiligung soll vor allem dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Belangprüfung im Verfahren festzustellen (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Aus diesem Grund sind folgende Anmerkungen veranlasst:

- Die Firma Kneipp GmbH, für deren Betriebserweiterung die Bauleitplanung erfolgt, wird am Standort Hohestadt nach hiesiger Kenntnis künftig einen Störfallbetrieb i.S. der immissions-schutzrechtlichen Vorschriften darstellen.
Ein Abstandsgutachten ist bereits erarbeitet worden.
Unter Verweis auf § 9 Abs. Ziffer 24 BauGB wären im weiteren Verfahren diese besonderen Umstände aufzugreifen.
- Zur Abarbeitung der Belange Lärmschutz, Schutz vor schädlichen Gerüchen und Luftschadstoffen sind besondere Regelungen aufzunehmen (siehe Unterpunkt Immissionsschutz)

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

- Zum bauplanungsrechtlichen bzw. naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich (§ 1 a BauGB) sind die bisherigen Ermittlungen zu korrigieren (siehe Unterpunkt Naturschutz)
- Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht sind weitere Regelungen aufzunehmen. (siehe Unterpunkt Denkmalschutz).

Regelungsinhalt

Zum Regelungsinhalt wird aus bauplanungsrechtlich-technischer Sicht angemerkt:

- Als Art der Nutzung ist ein „GE“ Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Es wird gebeten, diesbezüglich noch die geltende Fassung der BauNVO anzugeben.
- Als maximal Gebäudehöhe sind 22 m angegeben, jedoch fehlt die Angabe, ab welchem Bezugspunkt die 22 m Gebäudehöhe gelten. Es wird gebeten, noch einen entsprechenden Bezugspunkt anzugeben bzw. festzusetzen.
- Es wird gebeten zu prüfen, ob die geplanten Gebäude der Firma Kneipp die Festsetzung Ziffer D 3. hinsichtlich Dachbegrünung / Photovoltaikanlagen tatsächlich auch einhalten, oder ob hier die Festsetzung ggf. angepasst werden müsste.

Wasserrecht/Wasserwirtschaft/Bodenschutz

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

Es wird vorausgesetzt, dass die ordnungsgemäße Erschließung (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbewirtschaftung) gesichert ist bzw. wird, soweit erforderlich.

Erforderliche Ausgleichsflächen sollten als Uferstreifen entlang von Gewässern ausgewiesen werden.

Bezüglich der grundsätzlichen, wasserwirtschaftlichen Belange ist der allgemeine amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt, hier: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) im Verfahren zu beteiligen zum allgemeinen Gewässer- und Bodenschutz, sowie zum Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser.

Durch das o. g. Bebauungsverfahren werden keine erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern z. B. Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben vorgesehen sind bzw. Biotope oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen, Niederschlagswasser versickert oder in einen Graben eingeleitet werden soll, ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzu prüfen. Bitte vorab dann mit dem WWA abklären.

Beim **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**, allgemein wassergefährdenden Stoffen bzw. Stoffen, aus denen sich wassergefährdende Stoffe herauslösen können ist insbesondere § 62 WHG in Verbindung mit der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – Anlagenverordnung – AwSV“ (gültig seit 01.08.2017, ersetzt die bay. Anlagenverordnung VAwS), sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik (z. B. DIN-Normen, TRwS usw.) zu beachten und einzuhalten. Die AwSV gilt von Rechtswegen (= eingeführte amtliche Verordnung!). Die Verordnung kann im Internetangebot des Landesamt für Umwelt: www.lfu.bayern.de, Suchbegriff: „AwSV“ nachgelesen werden. Die Anlagen bzw. Anlagenteile, z. B. Bodenflächen, usw.) müssen flüssigkeitsundurchlässig befestigt sein und müssen ein ausreichendes Rückhaltevolumen haben. Einwandige Behälter sind in/ über Auffangwannen aufzustellen oder doppelwandige Behälter werden verwendet. Ebenso sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, z. B. DIN-Normen, TRwS usw. einzuhalten. Die Lagerbehälter, die Armaturen und Sicherheitseinrichtungen, Auffangwannen,

Rohrleitungen, sowie die jeweiligen Bodenbefestigungen usw. müssen für das jeweilige Medium zugelassen sein.

Die Anzeigepflicht für die Lagerung von **wassergefährdenden** Stoffen richtet sich nach § 40 der AwSV. Für Anlagen der Gefährdungsstufe A – D ist gemäß § 43 der AwSV eine Anlagendokumentation erforderlich.

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

Immissionsschutz

Zu den vorgelegten Antragsunterlagen wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Sachverhalt:

Die Stadt Ochsenfurt plant die Erweiterung des Gewerbegebietes Spitaläcker nach Süden für die Kneipp Werke in Hohestadt.

Standort:

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche ausgewiesen. Westlich und östlich in einigen hundert Metern Abstand befindet sich Wohnbebauung.

Beurteilung:

Die Urfassung des Bebauungsplans Spitaläcker stammt vom 26.08.1980 und wurde am 23.01.1981 rechtskräftig. Mit der 3. Änderung vom 18.01.1996 wurde die Gewerbefläche nach Süden erstmalig erweitert.

Die auf dem Plangebiet ansässige Firma Kneipp GmbH möchte sich erweitern.

Von einem Betrieb mit Produktion, gewerblichen Verkehrslärm und Verladetätigkeiten gehen Lärmemissionen aus, die geeignet sein können, nach Art, Ausmaß und Dauer erhebliche Belästigungen in der Nachbarschaft zu verursachen. Für den bestehenden Betrieb liegen uns keine Beschwerden vor.

In der Urfassung des B-Plans wurde die Festsetzung getroffen, dass gewerbliche Anlagen mit dem Baugesuch den Nachweis zu erbringen haben, dass die Bewohner des nächstliegenden Wohnbaugebietes nicht erheblich belästigt werden und keine Abgase entweichen, die sich negativ auf die Vegetation der Umgebung auswirken.

Nachdem für das Gewerbegebiet keine Lärmkontingentierung zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung festgesetzt wurde und dies nachträglich wegen der bestehenden Nutzung auch nicht mehr zielführend ist, wird vorgeschlagen, die Festsetzung aus dem Jahre 1981 wieder aufzugreifen.

Es wird deshalb folgende Festsetzung vorgeschlagen:

Im Rahmen der Baugenehmigung oder im Freistellungsverfahren ist vom Bauherrn für das Vorhaben der schalltechnische Nachweis der Verträglichkeit für maßgebende, schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 und Wohnfreiflächen (Terrassen) außerhalb und innerhalb der Gewerbeflächen zu erbringen. Hierzu ist die gesamte Lärmzusatzbelastung des Betriebes heranzuziehen.

Zudem ist der Nachweis zu führen, dass freigesetzte Luftschadstoffe oder Gerüche zu keiner erheblichen Belästigung für die umgebenden Nutzungen (z.B. Büros) und Wohnbebauung führen oder sonstige schädliche Umweltauswirkungen entstehen.

Der Bauwerber kann mit einer ausreichenden Begründung eine Befreiung von den Festsetzungen beantragen.

Naturschutz

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt die neunte Änderung des Bebauungsplans „Spitaläcker“ in der Gemarkung Hohestadt.

Der Geltungsbereich beträgt 6,8 ha und umfasst das Werksgelände der Firma Kneipp. Auf diesem sind bereits zahlreiche Gebäude sowie Zuwegungen und Parkplatzflächen vorhanden. Es finden sich aber auch ökologisch wertvolle Strukturen im südöstlichen, südlichen und südwestlichen Bereich um die bestehenden Gebäude (Streubstwiese, Hecken- und Gehölzgruppen, Einzelbäume).

Für zukünftige Entwicklungen im Geltungsbereich soll mit der Aktualisierung des Bebauungsplans die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgelegt.

Die Untere Naturschutzbehörde nimmt auf Grundlage der eingereichten Unterlagen sowie nach mehrmaliger Ortseinsicht wie folgt Stellung:

Nach frühzeitiger Kontaktaufnahme seitens des Planers wurde das zu untersuchende Artenspektrum für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Mit den aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen besteht Einverständnis. Diese sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) wurde das Aufhängen von Sperlingskästen festgesetzt. Der Unteren Naturschutzbehörde sind die Hangplätze unaufgefordert mitzuteilen. Die Kästen sind einmal jährlich außerhalb der Brut- und Nistzeit der Tiere über einen Zeitraum von fünf Jahren zu reinigen. Es ergeht an dieser Stelle der Hinweis, dass der Absatz 5.4.2. der Begründung des Bebauungsplans zum oben aufgeführten Punkt im Widerspruch steht und entsprechend aktualisiert werden muss.

Hinsichtlich der Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung besteht seitens der Unteren Naturschutzbehörde kein Einverständnis.

Zum einen kann nach mehrmaliger Ortseinsicht und aufgrund der in der Begründung dargestellten Fotos das Grünland als relativ extensiv kategorisiert werden und müsste demzufolge in Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II) eingeteilt werden.

Hinzu kommt, dass sowohl für Gebiete der Kategorie I und II jeweils der niedrigste Faktor gewählt wird. Begründet wird diese Wahl mit den zahlreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die unter 4.2. beschrieben sind. Diese Begründung ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde nicht nachvollziehbar. Zwar können Vermeidungsmaßnahmen grundsätzlich eine Verringerung des Kompensationsfaktors rechtfertigen, diese müssen aber über die normale Eingrünung und den Erhalt von Strukturen hinausgehen. Insofern sind die Kompensationsfaktoren nach oben zu korrigieren.

Weiterhin werden Flächen als Ausgleichsmaßnahme (A1) dargestellt, die bereits vorhanden sind und nicht aktiv aufgewertet werden. Es soll lediglich eine bestandserhaltende Pflege umgesetzt werden. Generell könnte die Maßnahme A1 als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden, allerdings nur anteilig zu maximal 20 Prozent.

Außerdem liegen der Unteren Naturschutzbehörde Unterlagen vor, die aussagen, dass für die Baugenehmigung zur ‚Verlegung des Warenausgangs‘ Ausgleichsmaßnahmen notwendig waren, die auf der gleichen Flurnummer umzusetzen waren. Für diesen Teilbereich wäre eine Ausgleichsmaßnahme ausgeschlossen, da diese nur dann anerkannt werden können, wenn keine anderweitige rechtliche Verpflichtung vorliegt. Dies ist in der Begründung zu berücksichtigen und offenzulegen.

Die Untere Naturschutzbehörde besteht zudem darauf, dass bereits in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die Aufwertungsmaßnahmen konkret festgelegt werden und dies nicht auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südlichen Rand des Gewerbegebiets in Hohestadt im Übergang zur freien Landschaft. Insofern sind ausschließlich heimische Baumarten im Rahmen der Grünordnung festzulegen und zu pflanzen. Insbesondere Arten wie die Robinie haben ein massives Ausbreitungspotenzial und können auch in angrenzende Gehölz- und Waldbestände einwandern und diese entsprechend beeinträchtigen.

Aufgrund der unzureichenden Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie der Grünordnung kann keine abschließende Stellungnahme erfolgen.

Denkmalschutz

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht wird auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.03.2022, Nr. P-2008-1625-6_S2 verwiesen. Im Planbereich könnten Bodendenkmäler betroffen sein. Aus diesem Grund ist Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG gegeben. Die Bebauungsplanänderung hat hierzu Hinweise zu geben.

Gesundheitsamt

Aus siedlungs- und ortshygienischer Sicht wird zur Planung angemerkt: Vom Gesundheitsamt zu überwachende Belange in Bezug auf Trinkwasser, Abwasser, Emissionen und/oder Immissionen werden nicht berührt. Auch werden insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung gesehen.

Kreisentwicklung

Mit der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Spitaläcker" plant die Stadt Ochsenfurt die planungsrechtliche Grundlage für die vorgesehene Erweiterung der Kneipp GmbH am Standort Hohestadt zu schaffen.

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 6,8 ha liegt am Südrand des Gewerbegebietes Hohestadt. Neben der Schaffung der Erweiterungsmöglichkeit soll im Zuge des Planungsverfahrens auch ein bereits existierender B-Plan eingebunden und so eine einheitliche Planungsgrundlage geschaffen werden.

Aus Sicht der Kreisentwicklung werden die Planungen der Stadt Ochsenfurt positiv gesehen, da somit zum einen zur zukünftigen Entwicklung der Kneipp GmbH am Standort Hohestadt beigetragen wird sowie weitere Arbeitsplätze vor Ort entstehen sollen.

Einwände gegen das Vorhaben bestehen nicht.

Dieses Schreiben wird dem Bauamt der Stadt Ochsenfurt und dem beteiligten Planungsbüro vorab per E-Mail übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Friedl