

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-2024-8
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:
Frau Friedl

Telefon: 0931 8003-5425
Fax: 0931 8003-905425
E-Mail:
e.friedl@lra-wue.bayern.de

Zimmer-Nr. 509, Haus III

Würzburg, 04.03.2024

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Stadt Ochsenfurt
Aufstellung des Bebauungsplans "Dümmersberger Pfad" i. d. F. vom 16.11.2023
Regelverfahren
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 zum geplanten Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“ der Stadt Ochsenfurt i. d. F. vom 16.11.2023:

Das Gebiet ist im aktuell gültigen „Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ und als „Grünfläche“ dargestellt. Der Bereich, welcher als „Grünfläche dargestellt ist wird im parallelverfahren der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes auch in eine Fläche, welche als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt wird abgeändert.

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

Zeichnerische Festsetzungen

- Die Festsetzung des flächigen Pflanzgebotes bezieht sich auf Punkt 9.1 der textlichen Festsetzungen. Wir weisen darauf hin, dass bei den textlichen Festsetzungen die Pflanz- und Erhaltungsgebote unter Punkt 8.1 aufgeführt sind. Daher werden Sie gebeten dies zu prüfen und gegebenenfalls abzuändern.

Textliche Festsetzungen

4. Gestaltungsfestsetzungen, Anpassungsgebot

4.4 Fassadengestaltung

- Nach der Aktuellen Festsetzung sind alle Gebäude, Hauptgebäude und Nebengebäude, sowie alle Gebäudeteile oder Anbauten welche ein Flachdach und somit eine Attika besitzen wie in der Festsetzung festgelegt zu gestalten und erstellen. Daher wäre die Festsetzung aktuell auch bei Flachdachgauben, Zwerchhäusern, Garagen, Gartenhütten und jegliche Gebäude und Gebäudeteile mit Flachdach anzuwenden. Aus Sicht des Landratsamtes wird empfohlen die Festsetzung gegebenenfalls auf die Attika der Hauptgebäude zu beziehen. Daher werden Sie gebeten die zu prüfen und gegebenenfalls abzuändern.

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 angrenzenden 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 Orientierungs-

werte 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 angenommen 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.

	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

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.

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 Aufstellung des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ mit einer Größe von ca. 1,22 ha.

Ausgangslage:

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Ortschaft Ochsenfurt. Im Norden grenzt ein Supermarkt, Osten und Westen (einzelne) Wohnbebauungen, im Nordosten ein Friedhof und um Süden eine landwirtschaftliche Fläche (Grünland und anschließend Acker) sowie Gehölzbestände an.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend von Gehölzen (Bäumen, Hecken) mit darunterliegendem Grünland dominiert.

Landschafts-, Naturschutz oder Natura-2000 Gebiete sind nicht betroffen.

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Eingriffsregelung:

Erhebliche Beeinträchtigungen in Natur- und Landschaft sind zu vermeiden und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§ 13 BNatSchG). Dabei ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§ 15 Abs. 1 BNatSchG) und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Im Rahmen der Bauleitplanung ist die baurechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Den Unterlagen fehlt der Umfang sowie Maßnahmen zum Ausgleichs der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (vgl. S. 22 *Begründung mit Umweltbericht* vom 16.11.2023). Zur Erstellung der naturschutzfachlichen Stellungnahme sind diese Angaben zwingend erforderlich und daher nachzureichen.

Lediglich grünordnerische Festsetzungen sind bereits vorhanden (vgl. Punkt 8 der *Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans* vom 16.11.2023).

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind Gehölze ausschließlich im Winterhalbjahr (Oktober bis Ende Februar) unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

Rodungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und zu erhaltende Bäume mittels geeigneter Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

- **Biotopkartierungen:**

Laut Planunterlagen sind in dem Bereich keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden (vgl. S. 28 *Begründung mit Umweltbericht* vom 16.11.2023). Hier stellt sich die Frage, ob diese tatsächlich im Rahmen des Vorhabens untersucht/kartiert wurden oder ausschließlich die bayerische Biotopkartierung herangezogen wurde.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch ohne vorliegende amtliche Biotopkartierung, Strukturen gesetzlichem Schutz i.S.d. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG unterliegen können.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist zu prüfen (falls nicht bereits geschehen), ob das betroffene Gebiet i.S.d. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BayNatSchG gesetzlichem Schutz unterliegt.

- **Landschaftsbild:**

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds im Süden des Plangebiets Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

- **Artenschutz:**

Im Rahmen eines Vorhabens sind Beeinträchtigungen für wild lebende Tiere, der besonders geschützten Arten durch Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen möglichst gering zu halten, dabei ist es Verboten das Tötungs- und Verletzungsrisiko eines Exemplars der betroffenen Art signifikant zu erhöhen (§ 44 Abs. 5 Nr. 1). Zudem ist es verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2). Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten muss im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein (§44 Abs. 5 Nr. 3). Ebenso ist es verboten wild lebende Pflanzenarten der besonders geschützten Arten und ihre Entwicklungs-

formen aus der Natur zur entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4).

Den vorliegenden Unterlagen fehlt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Diese ist für die Erstellung der naturschutzfachlichen Stellungnahme zwingen erforderlich und daher nachzureichen.

Laut Planunterlagen wurden im Rahmen faunistischer Untersuchungen Nachweise des Wendehalses und der Haselmaus erbracht (vgl. S. 29 *Begründung mit Umweltbericht* vom 16.11.2023). Beide Arten unterliegen besonderem bzw. strengem Schutz (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. 14 BNatSchG). Sodass vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zwingend erforderlich sind.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass Baumhöhlen, Rindenspalten und -platten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte i.S.d. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG für z.B. Fledermäuse (streng geschützt i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 14 b BNatSchG) gelten. Auch bei einem Nichtvorhandensein entsprechender Individuen sind bei Verlust dieser Strukturen vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Dabei ist aus naturschutzfachlicher Sicht pro verlorengelassene Struktur ein Ausgleich von 1:3 notwendig. Zudem ist bei der Rodung von Bäumen mit den entsprechenden Strukturen neben der Vogelbrutzeit und der Winterruhe der Haselmaus auch ein fledermausverträglicher Zeitraum auszuwählen. Dazu kann folgendes Papier herangezogen werden: „*Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen für vorhabensbedingt zerstörte Fledermausbaumquartiere*“ der Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern von Mai 2021.

CEF-Maßnahmen müssen vor Beeinträchtigung bzw. Verlust der entsprechenden Strukturen funktionsfähig zur Verfügung stehen.

Auf S 29 der *Begründung mit Umweltbericht* (vom 16.11.2023) wird ein „Umbau/Abriss von Gebäuden“ erwähnt. Diese sind zuvor auf das Vorkommen Gebäudebrütern und Fledermäusen zu untersuchen.

- Sonstiges:

In den *Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans* (vom 16.11.2023) sowie an verschiedenen Stellen der *Begründung mit Umweltbericht* (vom 16.11.2023) wird auf die Maßnahmen 9.1, 9.2 und 9.3 verwiesen. Innerhalb der *Textlichen Festsetzungen* sind diese jedoch nicht vorhanden. Es stellt sich die Frage, ob statt der Maßnahmen 9.1ff. die Maßnahmen 8.1 ff. gemeint sind?

Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme ist anhand der vorhandenen Unterlagen nicht möglich. Es sind folgende Dokumente nachzureichen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (ggf. CEF-Maßnahmen)
- Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen sowie Festlegung der entsprechenden Maßnahmen

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 Aufstellung des Bebauungsplans "Dümmersberger Pfad" ist die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte allgemeine Wohnnutzung zu realisieren. Im Gebiet sollen sowohl kleinere Wohnungen im Geschosswohnungsbau als auch familienfreundliche Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in zentraler Lage bereitgestellt werden.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 1,23 ha und grenzt an Wohngrundstücke, den Friedhof sowie einen Einkaufsmarkt an. Über 50 Wohneinheiten könnten auf der Fläche geschaffen werden.

Aufgrund der gestaffelten Bebauung aus Mehrfamilienhäusern und am südlichen Rand von Ein- bis Zweifamilienhäusern können auf begrenzter Fläche möglichst viele Wohnungen geschaffen werden. Und durch die Realisierung eines öffentlich geförderten Geschosswohnungsbaus können auch Geringverdienende vom geplanten Wohnungsangebot profitieren.

Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Kreisentwicklung keine Einwände.

8. Klimaschutz, Energiewende, Verkehr

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt, im Bereich der Kniebreche/Dümmersberger Pfads ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festzusetzen, in dessen Norden Geschosswohnungsbau und im Süden kleinteiligere Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern errichtet werden sollen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Durch das Vorhaben sollen unterschiedliche Wohnformen in flächensparender Bauweise und in zentraler Lage des Mittelzentrums Ochsenfurt ermöglicht werden. Durch eine verdichtete Bauweise können rund 50 Wohnungen geschaffen werden. Die Erreichbarkeit der Ochsenfur-

ter Innenstadt sowie des Bahnhofs ist mit einer Distanz von 500 Metern fußläufig gegeben und wird durch eine Gehwegverknüpfung bedacht.

Die erwarteten Umweltauswirkungen durch die Bebauung des Gebiets werden für das Schutzgut Klima/Luft werden im Umweltbericht als nachteilig, aber gering eingeschätzt. Die Aspekte Klimaschutz und Mobilität finden in dem Planungsvorhaben durch die Festsetzung von Pflanz- und Begrünungsgeboten zur Verbesserung des Kleinklimas und Dachbegrünung sowie einer Gehwegverknüpfung nach Norden Berücksichtigung. Eine Nutzung erneuerbarer Energien innerhalb des Wohngebiets wird auch von Seiten des SFB 7 empfohlen. In Anbetracht des Klimawandels und damit steigender Temperaturen sollte beim Neubau zudem auf bauliche Hitzeschutzmaßnahmen geachtet werden.

Es werden vom SFB 7– Klimaschutz, Energiewende und Verkehr – keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben.

9. Denkmalpflege

Die am 23.01.2024 vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Ochsenfurt zur Aufstellung des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ 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.

Der erforderliche Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist enthalten.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dürr