LANDRATSAMT WÜRZBURG

Bauamt Verwaltung

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

Nur per E-Mail:

Stadt Ochsenfurt
v. d. Herrn Ersten Bürgermeister Juks
Hauptstraße 42
97199 Ochsenfurt

Unser Zeichen:
FB22-610.1-BLP-2025-35
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:
Herr Löbert

Telefon: 0931 8003-5412
Fax: 0931 8003-90-5412
E-Mail:
g.loebert@lra-wue.bayern.de
Zimmer-Nr. 509

Würzburg, 26.09.2025

Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Stadt Ochsenfurt
2. Änderung des Bebauungsplans "Lindhardstraße West"
Erweiterung der bestehenden Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel
Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

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

zu dem o. g. Bauleitplanungsrecht nimmt das Landratsamt Würzburg als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Bauplanungsrecht

Die Änderung behandelt die Erweiterung des SO2 um eine Verkaufsfläche von 600 qm für einen Drogeriemarkt.

Aus bauplanungsrechtlicher, technischer Sicht bestehen keine Einwände. Sonstige Anmerkungen oder Hinweise sind nicht erforderlich.

Die Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der positiven Stellungnahmen der beteiligten Fachstellen.

Wasserrecht

Stellungnahme zum geplanten Vorhaben 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 abzuprüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben gemäß der Sturzflutkarte des Landesamt für Umwelt in einem Bereich liegt indem bei Starkregen mit mäßigem Abfluss und Aufstaubereichen gerechnet werden muss.

<u>Mit E-Mail vom 11.08.2025 nahm Frau Lesch bezüglich Bodenschutz Stellung:</u>

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

Naturschutz

im Rahmen einer 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß §13a BauGB soll im Gebiet „Lindhardstraße West“ in der Stadt Ochsenfurt eine Nachverdichtung der Bebauung ermöglicht werden, um den Bau eines Drogeriemarktes zu verwirklichen.
Der Geltungs- bzw. Änderungsbereich liegt im Siedlungsbereich und wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans baulich genutzt.

Die Änderungen beziehen sich nur auf bereits bebaute bzw. versiegelte Flächenanteile. In den Bereich der Grünordnungsmaßnahmen soll nicht eingegriffen werden. Eine weiterführende Kompensation für den Eingriff ist daher nicht nötig. Eine Beeinträchtigung besonders oder streng geschützter Arten ist im Rahmen der Änderung nicht zu erwarten. Es sind keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope nach Naturschutzrecht betroffen.

Dem Vorhaben steht seitens der unteren Naturschutzbehörde nichts entgegen.

Auf folgende Punkte wird hingewiesen:

- Die ursprünglich festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen des Bebauungsplanes „Lindhardstraße West“ bleiben bestehen und sind, falls noch nicht geschehen, gemäß Grünordnungsplan herzustellen und zu erhalten.
- Das Anwachsen der Pflanzen ist durch bedarfsgerechte Bewässerung und Pflege sicherzustellen. Die Pflanzungen sind so zu pflegen, dass sie dauerhaft erhalten bleiben. Bei Ausfall der Pflanzen sind diese zu ersetzen. Es muss langfristig eine artenreiche Pflanzung erhalten bleiben.
- Bei der Auswahl der Baumarten (s. Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen) wäre es wünschenswert, heimische Baumarten zu bevorzugen. Insbesondere auf invasive Arten mit starker Ausbreitungstendenz wie die Robinie sollte verzichtet werden. Hierbei steht die uNB gerne beratend zur Seite.

Immissionsschutz

1. Sachverhalt, Standort

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt die 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Lindhardstraße West“. Gemäß der vorliegenden Begründung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 2012 und wurde im Jahre 2018 erweitert. Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung (Wohnbebauung und Berufsschule) sowie im Norden an die Straße „Südtangente“ und Anlagen der Deutschen Bahn an. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 19.100 m².
Das bestehende Sondergebiet umfasst einen ALDI und Fristo mit Parkplatz (SO1) und einen Lidl mit Parkplatz (SO2). Getrennt wird das SO2 und das SO1 durch die Pestalozzistraße. Die 2. Änderung umfasst die Verringerung der Parkfläche (nach schalltechnischen Gutachten fallen 38 Parkplätze weg) im SO2, um einen zusätzlichen Drogeriemarkt anzusiedeln.
Hinweis: Der Begründung liegt ein schalltechnisches Gutachten (IFB Sorge; Nr. 16979.1 Rh; 03.07.2025) mit bei. In dem Gutachten bezieht sich der Gutachter in Kapitel 2 und Kapitel 3 auf Bearbeitungsgrundlagen, die ihm zur Verfügung gestellt wurden. Diese herangezogenen Grundlagen liegen dem Unterzeichner dieser Stellungnahme nur teilweise vor.

2. Beurteilung

Der Gutachter macht darauf aufmerksam, dass im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens grundsätzlich die DIN18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Beurteilungsgrundlage hinsichtlich der Geräuschimmissionen heranzuziehen ist. Da es sich um eine „vorhabenbezogene“ Bauleitplanung (Drogeriemarkt) handelt, ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht akzeptabel, dass im Folgenden die TA Lärm als Beurteilungsgrundlage herangezogen wird. Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete identisch.
Die TA Lärm ist zudem im auf das Bauleitplanverfahren folgende Baugenehmigungsverfahren zu beachten, einzuhalten und die Einhaltung durch den Bauherrn nachzuweisen, weshalb im vorliegenden schalltechnischen Gutachten die TA Lärm als Beurteilungsgrundlage herangezogen wurde.

Die Schutzgradeinstufung (Kapitel 4.1) der untersuchten Immissionsorte unterliegt dem Kreisbaumeister des Landkreises Würzburg. Vom Unterzeichner dieser Stellungnahme wird deshalb nicht die Schutzgradeinstufung überprüft. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wurden nach Ortseinsicht vom 27.08.2025 wesentliche Immissionsorte nicht untersucht. Es wird darum gebeten diese zu ergänzen:
- FlNr. 1550/1; augenscheinlich Bürogebäude
- FlNr. 1676/1; augenscheinlich Wohnhaus
- FlNr. 2126/5 und 2126/8; augenscheinlich Wohnhaus (liegen nicht hinter der Schallschutzwand)

Für die Immissionsorte wurden vom Gutachter bereits bestehenden zulässige Immissionsrichtwerte aus bestehenden Baugenehmigungsbescheiden herangezogen. Der

zulässige Immissionsrichtwert hängt von der Schutzgradeinstufung ab, die in den vergangenen Baugenehmigungen den Immissionsorten zugesprochen wurden. Für den Immissionsort in der Lindhardstraße 13 (FlNr. 2122/1) wurde ein von der TA Lärm abweichender zulässiger reduzierter Immissionsrichtwert von 50 dB(A) herangezogen. Nach TA Lärm gilt für WA-Gebiete der zulässige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) zur Tagzeit. Nach TA Lärm 3.2.1 darf die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet, also 49 dB(A). Der Bescheid (FB22-602-BG-2020-189) liegt dem Unterzeichner nicht vor, weshalb nicht geprüft werden kann, ob dem Immissionsort Lindhardstraße 13 der niedrigere Schutzgrad von 50 dB(A) statt 49 dB(A) zugesprochen wurden.

Der Vorgehensweise hinsichtlich der Bestimmung der Vorbelastung von ALDI und LIDL kann grundsätzlich zugestimmt werden. Vorausgesetzt, dass für FRISTO und ALDI eine Baugenehmigung ausgesprochen wurde. Jedoch kann der Vorgehensweise zur Bestimmung des Geräuschverkehrs (Kapitel 5.3.3.1) nicht zugestimmt werden. Die Rechtsgrundlagen für die Faktoren MIV, Besetzungsgrad und Verbundeffekt sind nicht bekannt. Zudem ist die Bedeutung dieser Faktoren zu erläutern. Es ist im Rahmen der Baugenehmigung von „Worst-Case“ auszugehen, weshalb die Faktoren nicht nachvollziehbar sind. Der Gutachter die Berechnung der 510 PKW-Fahren nachvollziehbar darzustellen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht fehlen darüber hinaus als Vorbelastung folgende Nutzungen:

- Feuerwehr mit Kommunalunternehmen (FlNr. 1554/1)
- Augenscheinlich gewerbliche Nutzung „MHA“ (FlNr. 730)
- Augenscheinlich gewerbliche Nutzung „Hausverwaltung Indomo“ (FlNr. 1550/1)
- Augenscheinlich gewerbliche Nutzung „Werbeservice“ (FlNr. 2122/1)
- Privatparkplatz Berufsschule (FlNr. 2122/2; in Kapitel 4.2.1 vom Gutachter noch als Vorbelastung erwähnt)

Das schalltechnische Gutachten ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu überarbeiten. Spätestens im Genehmigungsverfahren ist durch den Bauherrn nachzuweisen, dass durch die gesamte Anlage und die bestehende Vorbelastung die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.
Alternativ darf gemäß TA Lärm 3.2.1 eine Genehmigung für die beurteilende Anlage auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.
Es wird gebeten das schalltechnische Gutachten um Isophonenkarten (Tagzeit und Nachtzeit) zu ergänzen.

Hinweis: Im Entwurf des Bebauungsplanes ist in der Legend eine Lärmschutzlinie nach Luftverkehrsrecht in der Legende genannt, aber dargestellt wurde die bestehende Lärmschutzwand. Dem Unterzeichner dieser Stellungnahme ist eine Lärmschutzlinie nach Luftverkehrsrecht nicht bekannt.

Denkmalschutz

Es ist im Bebauungsplang ein Hinweis auf Art. 8 BayDSchG enthalten. Der unteren Denkmalschutzbehörde sind auf den Flächen keine Hinweise auf Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Gesundheitsamt

Die Belange des Gesundheitsamts hinsichtlich Trinkwasser, Infektionsschutz/ Siedlungshygiene sowie Altlasten (Pfad Boden-Mensch) sind zum aktuellen Zeitpunkt ausreichend gewürdigt bzw. nicht relevant tangiert.
Hinsichtlich Immissionen/Emissionen ist primär die Stellungnahme des Immissionsschutzes zu beachten; spezifische gesundheitlich-hygienische Fragen an das Gesundheitsamt (vgl. GDG Art. 13) wurden nicht formuliert.

Klimaschutz

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt, durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindhardstraße West“ die Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen durch Nachverdichtung zu ermöglichen. Ziel ist es, durch die Verlagerung eines DM-Marktes in dem Geltungsbereich die Nahversorgung der Bürger zu sichern und auszubauen.

Um die Errichtung eines weiteren Gebäudes entlang der Lindhardtstraße und der Pestalozzistraße zu ermöglichen und die bestehende Parkplatzanlage zu erhalten, werden die Baugrenzen am südöstlichen Rand verschoben in Richtung Lindhardstraße. Außerdem wird die zulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet SO2 um 600m² ergänzt.

Der SFB 7 hat keine Einwände gegen das Vorhaben. Durch die Nachverdichtung bestehender Einzelhandelsstandorte wird die Inanspruchnahme von neuem Siedlungsgebiet am Stadtrand vermieden und die Erreichbarkeit des Marktes vom Stadtkern und Bahnhof aus erhalten. Da die Flächen bereits baulich überprägt sind kommt es zu keiner weiteren Versiegelung. Aufgrund der höheren Dichte im Geltungsbereich sollte jedoch auf Maßnahmen des Hitzeschutzes und der Beschattung geachtet werden. Eine Berücksichtigung von PV-Anlagen auf der Dachfläche des geplanten Gebäudes wie auf den umliegenden Dächern wird empfohlen.

Kreisentwicklung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans "Lindhardstraße West" plant die Stadt Ochsenfurt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu schaffen.

Die Größe der Änderungsfläche umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 19.100 m².

Die Erweiterung auf dem bestehenden Standort dient der Sicherung und dem Ausbau der Nahversorgung der Bürger.

Aus Sicht der Kreisentwicklung gibt es keine Einwände gegen das Vorhaben.

Die Stellungnahme wird Stadt Ochsenfurt sowie dem beauftragten Planungsbüro ausschließlich per Mail übermittelt.

gez.

Löbert