

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-2020-13
(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 III, Eichenweg" i.d.F. vom 10.03.2020
beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB**

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

das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem oben angegebenen Entwurf für den Bebauungsplan „Zeubelried III, Eichenweg“ gem. §§ 13 b, 13a Abs. 2, 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Bauplanungsrecht/Städtebau

Allgemeine Anmerkungen:

Es wird empfohlen, in der Begründung darzulegen, warum das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB im vorliegenden Fall anwendbar ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ochsenfurt, der in Bereich des Bebauungsplans Fläche für die Landwirtschaft darstellt, ist zeitnah anzupassen. Für eine Anpassung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist kein Genehmigungsverfahren erforderlich (siehe § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

Aus verfahrensrechtlicher Sicht wird 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 (siehe Beurteilung aus immissionsschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht).

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

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

Wasserrecht/Bodenschutz

Das Plangebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft.

Es 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

Die Stadt Ochsenfurt plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am nordwestlichen Ortsrand von Zeubelried. Nach Flächennutzungsplan grenzen westlich und südlich ein MD-Gebiete an. Nach Ortseinsicht befindet sich westlich ausschließlich Wohnbebauung südlich zum Teil landwirtschaftliche Betriebe.

Beurteilung:

Durch ein Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe besteht die Gefahr, dass diese in ihrem Emissionsverhalten eingeschränkt und damit in ihrem Fortbestand gefährdet werden könnten. Hierzu sind keine Aussagen in den Planunterlagen enthalten.

Bezüglich angrenzender landwirtschaftlichen Betriebe ist das AELF zu hören.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes sollten gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe mit möglichen Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche) im Umfeld erhoben und immissionschutzfachlich bewertet werden. Erforderlichenfalls sind entsprechende Prognosen zur Beurteilung zu beauftragen. Hierbei sind auch vorhandene Vorbelastungen zu berücksichtigen und u.a. Genehmigungen 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.

Hinweis: Der von Herrn Stefan Ulsamer beantragte Lagerplatz für den Pflasterbaubetrieb auf dem angrenzenden Flurstück 1708 (FTS vom 30.05.2018; BG-2018-139) wurde nach OTS bisher weder genehmigt, noch nach Ortseinsicht errichtet. Ein Heranrücken der Wohnbebauung an einen genehmigten Lagerplatz würde diesen in seinem Emissionsverhalten erheblich einschränken.

Naturschutz

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Zeubelried III - Eichenweg“ im Ortsteil Zeubelried im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 0,58 ha, davon werden 0,47 ha mit einer GRZ von 0,4 bebaut. Aktuell werden die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Laut Shape der Regierung von Unterfranken liegt das Baugebiet im derzeit bekannten

Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Sonstige ökologisch hochwertige Strukturen finden sich auf der zu bebauende Fläche nicht. In weniger als 100 Meter in nordwestlicher Richtung zum Baugebiet befindet sich das europäische Vogelschutzgebiet „Ortolangebiete um Erlach und Ochsenfurt“.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Aufgrund des gewählten Aufstellungsverfahrens nach § 13 b BauGB ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nicht anzuwenden. Die an der Nordgrenze festgesetzte Heckenpflanzung als Übergang in die freie Landschaft wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde begrüßt.

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 Tiere bzw. Baue festgestellt, ist eine CEF-Fläche (Blühfläche) im Umfang von 2.500m² 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.

Ist das Herstellen einer CEF-Fläche aufgrund eines Vorkommens des Feldhamsters 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

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände
Die im Verfahren zu berücksichtigende denkmalschutzrechtlichen Belange sind gewahrt.
Zusätzliche Hinweise oder Anmerkungen sind nicht veranlasst.

Gesundheitsamt

Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen wird aus gesundheitlich- / hygienischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Vom Gesundheitsamt zu prüfende Belange (Trinkwasser, Abwasser, Emissionsschutz, Immissionsschutz) sind nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt werden nicht gesehen.

Kreisentwicklung

Mit der Aufstellung des B-Planes „Zeubelried III, Eichenweg“ beabsichtigt die Stadt Ochsenfurt die Ausweisung neuer Wohnbauplätze im Stadtteil Zeubelried.

Das Planungsgebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Es hat eine Größe von ca. 0,58 ha, befindet sich am nördlichen Ortsrand und umfasst insgesamt 8 Bauplätze. Diese sollen vorwiegend den Wohnbedürfnissen von jungen Familien aus dem Ort selbst wie auch Neubürgern der Stadt dienen und damit die Wohnfunktion stärken.

Aus Sicht der Kreisentwicklung ist die nachfragegerechten Schaffung von Wohnraum im ländlichen Raum angebracht und sinnvoll, um die Kommunen und Ortsteile nachhaltig zu entwickeln. Dies wird mit dem geplanten Baugebiet erfüllt.

Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Diese Stellungnahme wird dem Bauamt der Stadt Ochsenfurt und dem beauftragten Planungsbüro (Arz Ingenieure) vorab per E-Mail übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Friedl