

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

Vorab per E-Mail: j.hauck@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. 509

Würzburg, 18.11.2021

**Vollzug der Baugesetze;
Bauleitplanung der Stadt Ochsenfurt
Bebauungsplan "Zeubelried III, Eichenweg" i.d.F. vom 14.09.2021
Regelverfahren**

Anlagen: Überzählige Plansätze

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

das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem oben angegebenen Bauleitplanentwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Bauplanungsrecht/Städtebau

Allgemeines/Verfahren

Aus verfahrensrechtlicher Sicht wird auf die bauplanungsrechtlich-technische Stellungnahme zum Regelungsinhalt verwiesen.

Es wird zudem empfohlen, eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB zu treffen. Die Wohnnutzung im Plangebiet könnte solange für unzulässig erklärt werden, solange keine Lärminderungsmaßnahmen bei den landwirtschaftlichen Betrieben Fl.Nr. 77 und Fl.Nr. 76 Gemarkung Zeubelried getroffen worden sind.

Bauplanungsrechtlich-technische Stellungnahme zum Regelungsinhalt

1. Die Art der Nutzung wurde mit dem Planentwurf vom 14.09.2021 geändert. Nach der bisherigen Planung sollte ein „WA“ (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO entstehen, nun ein „MD“ (Dorfgebiet) nach § 5 BauNVO.
Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land – und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden

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

Handwerksbetriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Es bestehen daher erhebliche Bedenken gegen die Festsetzung eines „MD“, da an dieser Stelle offensichtlich (z.B. wegen der vorgesehenen kleinen Grundstücke) kein „MD“ entstehen kann. Es wäre zu prüfen, ob ggf. ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend einbezogen werden kann.

2. Unter Ziffer 5.1 sind Festsetzungen für Garagen, Carports und Nebenanlagen getroffen. Nur für Garagen und Nebenanlagen ist jedoch festgesetzt, dass auch begrünte Flachdächer oder Pultdächer zulässig sind. Für Carports gilt diese Festsetzung jedoch nicht, da diese nicht ausdrücklich auch noch genannt sind. Ist dies so gewollt? Falls nicht, sind in der textlichen Festsetzung für begrünte Flachdächer und Pultdächer auch noch Carports entsprechend zu benennen.
3. Unter Ziffer 11.1.2 taucht der Begriff „öffentliche Grünfläche“ in der Festsetzung wieder auf. Im Bebauungsplan sind jedoch keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Um entsprechende Klarstellung wird gebeten.

Wasserrecht/Bodenschutz

Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Thema Bodenschutz wird auf die bisherige Stellungnahme (Schreiben des Landratsamtes Würzburg vom 20.07.2020) verwiesen.

Immissionsschutz

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

Sachverhalt, Standort:

Die Stadt Ochsenfurt plant die Ausweisung eines Dorfgebietes 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.

Die Firma Wölfel wurde beauftragt, die auf das Plangebiet einwirkenden Gerüche und Geräusche zu untersuchen. Auf der Grundlage einer Begehung durch das Büro Wölfel wurden ein Geruchsgutachten Nr. Y0009.016.01.003 vom 14.06.2021 und ein Schallgutachten Nr. Y0009.016.02.053 vom 31.05.2021 erstellt. Der südöstliche Bereich des Planungsgebietes, der die zulässige 15%-Geruchsstundenhäufigkeitsfläche für ein MD überschreitet, wurde von der Bebauung ausgespart.

Bezüglich der einwirkenden Geräuschimmissionen landw. Betriebe auf das Plangebiet wurde festgestellt, dass der MD-Nachtimmissionsrichtwert von 45 dB(A) nicht eingehalten wird. Der Gutachter hat Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen, die zu einer Einhaltung des nächtl. Immissionsrichtwertes führen. Die Stadt Ochsenfurt will sich um die Durchführung der vorgeschlagenen Lärminderungsmaßnahmen kümmern.

Aus der Begründung:

„Die Schallimmissionen im Nachtzeitraum sind geprägt von den Betrieben auf den Fl.-Nrn. 76 und 77. Bei Umsetzung folgender schallmindernder Maßnahmen kann von einer Einhaltung der OW der DIN 18005-1 ausgegangen werden:

- Hofstelle Fl.-Nr. 77, Lindenstraße 10:

Verwendung eines schallgedämmten Belüftungsgebläses innerhalb der Lagerhalle mit einem zulässigen Schalleistungspegel von maximal LW = 80 dB(A) oder Verringerung des über das Tor an der Nordfassade abgestrahlten Schalleistungspegels um mindestens 20 dB durch z.B. bauliche Ertüchtigung.

Tonhaltigkeiten im Emissionsspektrum sind nicht zulässig.

- Hofstelle Fl.-Nr. 76, Lindenstraße 12:

Verwendung eines schallgedämmten Fördergebläses zur Einlagerung mit einem zul. Schalleistungspegel von maximal LW = 75 dB(A).

Tonhaltigkeiten im Emissionsspektrum sind nicht zulässig.

Unzulässige Überschreitungen des IRW durch Spitzenpegel sind nicht zu erwarten.“

“ Für den Betrieb der Hofstellen ergeben sich bei Realisierung der vorgeschlagenen Schallminderungsmaßnahmen keine weiteren über das derzeit bereits bestehende Maß hinausgehende Einschränkungen. Entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung des Schalleistungspegels des bestehenden Heulüfters werden durch die Stadt Ochsenfurt in Abstimmung mit dem betroffenen Landwirt umgesetzt, sodass keine Überschreitung des OW der DIN 18005-1 mehr entstehen.“

Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände gegen den B-Plan „Zeubelried III, Eichenweg“ i.d.F. vom 14.09.2021, soweit geeignete Lärminderungsmaßnahmen bei beiden landw. Betrieben auf den Flurstücken 76 und 77 durchgeführt und die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Plangebiet sicher eingehalten werden.

Naturschutz

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Zeubelried III - Eichenweg“ im Ortsteil Zeubelried. Bislang wurde ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB angestrebt, aufgrund geänderter Anforderungen soll nun das Regelverfahren angewandt werden. Die Untere Naturschutzbehörde hat bereits im Juli 2020 Stellung genommen. Im Ergebnis waren insbesondere artenschutzrechtliche Belange noch nicht ausreichend berücksichtigt.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren ist nun die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Auswahl der Ausgleichsfläche (Flurnummer 3776 der Gemarkung Ochsenfurt) und das Entwicklungsziel im Vorfeld abgestimmt. Mit der Bearbeitung der Eingriffsregelung besteht daher Einverständnis.

An dieser Stelle ergeht der Hinweis, dass die Meldung der Ausgleichsfläche von der Stadt Ochsenfurt eigenverantwortlich an das Landesamt für Umwelt übernommen werden muss (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

Natura 2000

Negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des angrenzenden Vogelschutzgebiets sind nicht zu erwarten.

Artenschutz

Mit der Bearbeitung artenschutzrechtlicher Belange besteht Einverständnis.

Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans besteht ebenfalls Einverständnis.

Denkmalschutz

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

Kreisentwicklung

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

Das Plangebiet soll als allgemeines Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO ausgewiesen werden, um dem landwirtschaftlich geprägten Charakter des Stadtteils zu entsprechen. 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 nachfragegerechte Schaffung von Wohnraum im ländlichen Raum angebracht und sinnvoll, um die Kommunen und Ortsteile nachhaltig zu entwickeln. Die Bemühungen der Stadt Ochsenfurt, vorhandene Innenentwicklungspotenziale zu (re-)aktivieren sollten weiterhin fortgeführt werden.

Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Dieses Schreiben wird Herrn Hauck vom Bauamt der Stadt Ochsenfurt und dem beauftragten Planungsbüro vorab per E-Mail übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

Friedl

II. E-Mails vorab

III. zum Vorgang