

Stadt Ochsenfurt

32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt

Begründung mit Umweltbericht

ENTWURF

WEGNER

STADTPLANUNG

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Planungsträger:

Stadt Ochsenfurt
Hauptstraße 42
97199 Ochsenfurt

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870
Fax 0931/9913871

info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. Cornelia Seifert, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
97318 Kitzingen

Tel. 09321/26800-50
Fax 09321/268090-53

info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de

Dipl. Ing. (FH) Gudrun Rentsch, Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Katrin Hansmann, Landschaftsplanerin bdla

aufgestellt: 16.11.2023
geändert: ...

INHALT

SEITE

A. BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	4
1. Anlass und Ziel der Änderung	4
2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	4
3. Größe, Nutzung und Beschaffenheit	4
4. Umweltprüfung in der Bauleitplanung	4
5. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	4
6. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	5
7. Erschliessung, Ver- und Entsorgung	5
8. Immissionsschutz	6
9. Natur und Landschaft	6
10. Flächenbilanz	7
B. UMWELTBERICHT	8
C. HINWEISE ZUM ÄNDERUNGSVERFAHREN	9

- Anlage 1:** Nachweis des Wohnbauflächenbedarfes zum Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“ und zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans
- Anlage 2:** Stadt Ochsenfurt, Baugebiet „Kniebreche / Dümmersberger Pfad“ - Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Y0009.021.01.001, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Stand 26.06.2023
mit
Baugebiet „Kniebreche / Dümmersberger Pfad“- Verkehrslärmimmissionen mit Berücksichtigung möglicher Gebäude im Plangebiet, Y0009.021.02.001, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Stand 06.11.2023
- Anlage 3:** Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW), April 2024

A. BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

1. ANLASS UND ZIEL DER ÄNDERUNG

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt, die bereits im FNP dargestellte allgemeine Wohnnutzung im Bereich der Kniebreche zu realisieren. Im Gebiet soll eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen ermöglicht werden: Es werden sowohl kleinere Wohnungen im Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung sozialer Bedürfnisse als auch familienfreundliche Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in zentraler Lage bereitgestellt. Das Areal zeichnet sich durch seine Nähe zur Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Bahnhof) und die fußläufige Nähe zum Stadtzentrum aus. Mit dem Areal bietet sich der Stadt Ochsenfurt die Möglichkeit, einen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements zu leisten, da mit einer flächensparenden Bauweise über 50 Wohneinheiten auf ca. 1,23 ha geschaffen werden können. Mit dem Bebauungsplan werden innerörtliche Bauflächen erschlossen, damit wird weiterer Zersiedlung entgegengewirkt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 24. Änderung (bekanntgemacht am 07.10.2021) stellt den Änderungsbereich der 32. Änderung als Allgemeine Grünfläche – Friedhof dar. Die Fläche war als Friedhofserweiterung vorgesehen, wird aber nicht weiterverfolgt. Im Rahmen der geplanten Wohnnutzung wird der Änderungsbereich im Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück Fl.Nr. 2424/1 der Stadt Ochsenfurt.

Das Gebiet befindet sich in der Stadt Ochsenfurt und grenzt im Norden an den EDEKA-Markt auf Flurstück Fl.Nr. 549, im Westen an den Friedhof (Fl.Nr. 2390), im Osten an das Wohngrundstück Fl.Nr. 2424. Das Grundstück Fl.Nr. 2425 begrenzt den Änderungsbereich von Süden.

3. GRÖÖE, NUTZUNG UND BESCHAFFENHEIT

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1.550 m².

Der Änderungsbereich wurde als Erweiterungsfläche für den westlich angrenzenden Friedhof vorgehalten, jedoch nie als solcher genutzt. Gegenwärtig zeigt sich die Fläche als brachgefallene Wiese mit Aufschüttungen und einigen Solitärgehölzen aus Sukzession ursprünglicher Obstgärten.

4. UMWELTPRÜFUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme wurde die Behandlung der umweltschützerischen Belange im BauGB 2004 (EAGBau) neu geregelt. Demnach sollen die umweltrelevanten Belange des Bauleitplanverfahrens in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zusammengefasst und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorgelegt werden.

Der Änderungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst lediglich eine Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“, daher können die Ausführungen des Umweltberichts zum Bebauungsplan auf die vorliegende Flächennutzungsplanänderung übertragen werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“ (Kapitel B).

5. BISHERIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 24. Änderung (bekanntgemacht am 07.10.2021) stellt die Allgemeine Grünfläche – Friedhof dar.



Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ochsenfurt im Stand der 24. Änderung

6. BEABSICHTIGTE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Änderungsbereich wird mit der 32. Änderung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und fügt sich damit in die angrenzende Wohnnutzung von Osten und Süden ein.



Abb.: Darstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochsenfurt

7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt im Rahmen der Erschließung des geplanten Baugebietes über das Grundstück Fl.Nr. 2425 in Anbindung an die Kniebreche.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Trink- und Abwasser, Telekommunikation) sind im Bereich der Kniebreche vorhanden. An diese Leitungen kann für die Neuerschließung des Gebietes angebunden werden.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Auf den Änderungsbereich wirkt der Verkehrslärm der Bahnstrecke Würzburg – Treuchtlingen sowie untergeordnet die Lärmimmissionen der Staatsstraße 2418 Ochsenfurt – Marktbreit ein.

Das nördlich angrenzende Areal wird als großflächiger Einzelhandelsstandort mit Tankstelle genutzt. Der Geltungsbereich ist gegen die zu erwartenden Lärmimmissionen von Anlieferung und Stellplätzen des Edeka-Marktes aufgrund der Gebäudestellung abgeschirmt.

Auf der Ebene des B-Plans „Dümmersberger Pfad“ wurde eine Schallimmissionsprognose vom Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG (Nr. Y0009.021.01.001, Stand 28.06.2023) erstellt, wobei die Immissionen von Bahn- und Straßenverkehr sowie der nördlich gelegene Einkaufsmarkt berücksichtigt wurden.

Gemäß Gutachten ist baulicher Lärmschutz erforderlich.

Die Gewerbelärmemissionen des benachbarten Edeka-Marktes sind durch die Eigenabschirmung des Marktgebäudes unkritisch.

9. NATUR UND LANDSCHAFT

Naturräumlich gehört das Plangebiet den Mainfränkische Platten an der Grenze zwischen der Untereinheit 133 B Maintalhänge und der Untereinheit 130 Ochsenfurter- und Gollachgau an. Im stadtnahen Plangebiet haben sich in größerem Umfang Obstgärten erhalten und Freizeitgärten entwickelt. Das Plangebiet wurde als öffentliche Grünfläche/Friedhof als brachgefallene Wiese mit Erdeponie und einigen Solitärgehölzen aus Sukzession ursprünglicher Obstgärten genutzt.

Schutzgebiete gemäß §§ 23 – 30 BNatSchG bzw. Art. 13 - 16 und Art. 23 BayNatSchG und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach § 32 BNatSchG innerhalb des Netzes Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Die nächsten Teilflächen des Vogelschutzgebiets DE 6226 471 TF 05 und TF 04 „Ortolangebiete um Erlach und Ochsenfurt“ liegen südlich, mindestens 1,5 km bzw. 1,6 km entfernt.

Aktuelle Nachweise von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind in der Artenschutzkartierung Bayern (ASK, TK-Blatt 6326 Ochsenfurt) für das Plangebiet nicht verzeichnet.

Der Änderungsbereich ist als potenzielles Nahrungs- und Überflughabitat für Vogelarten der Parks und städtischen Bereiche sowie für Kleinsäuger und Fledermausarten zu bewerten.

Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten innerhalb des Änderungsbereiches sind nicht nachgewiesen. Im näheren Umfeld wurde ein Vorkommen von Haselmäusen nachgewiesen. Zur Prüfung nachteiliger Auswirkungen der Planung auf potenzielle Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt, die dem Entwurf beiliegt.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Bestandssituation und der Vorbelastungen des Landschaftsraumes sind mit der geplanten Ausweisung eines Wohnbaugebietes Veränderungen in Nutzung und Gestalt im Änderungsbereich verbunden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beeinflussen und sich auf das Landschaftsbild nachteilig auswirken können.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß §§ 13 ff BNatSchG als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und daher grundsätzlich kompensationspflichtig.

Eine umfassende Beschreibung der Naturlandschaft und des Umweltzustandes sowie die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht (Kapitel C der Begründung des Bebauungsplans) umfassend behandelt und dort in einer allgemeinverständlichen Zusammenfassung dokumentiert.

10. FLÄCHENBILANZ

Nutzung im Änderungsbereich	vor der Änderung	nach der Änderung	Veränderung
Allgemeine Grünfläche - Friedhof	1.150 m ²	0 m ²	- 1.550 m ²
Allgemeines Wohngebiet	0 m ²	1.550 m ²	+ 1.550 m ²
Summe	1.150 m ²	1.150 m ²	0,00 ha

B. UMWELTBERICHT

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und in das Regelverfahren für die Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht dar. Dieser ist Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung.

Da die 32. Änderung des Flächennutzungsplans im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“ einhergeht, wird auf den Umweltbericht in Teil C der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen (§ 2 Abs. 4 S. 5 BauGB).

Der Änderungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst lediglich eine anteilig kleine und naturschutzfachlich unauffällige Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Dümmersberger Pfad“, daher können die Ausführungen zum Bebauungsplan auf die vorliegende Flächennutzungsplanänderung übertragen werden.

C. HINWEISE ZUM ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Am Änderungsverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt und mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken - Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz, Würzburg
- Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt, vom 01.02.2024
- Landratsamt Würzburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg, vom 29.02.2024
- Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg, vom 23.01.2024
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Aschaffenburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung B – Bauleitplanung, München
- ~~- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg~~
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, vom 22.01.2024
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Ansbach, vom 22.01.2024
- Staatliches Bauamt Würzburg, Würzburg
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg, vom 16.02.2024
- Industrie- und Handelskammer, Würzburg, vom 04.03.2024
- Flugplatz Giebelstadt, Giebelstadt
- Bayernwerk Netz GmbH - Kundencenter Marktheidenfeld, Marktheidenfeld
- N-Ergie Netz GmbH Nürnberg, Nürnberg
- Kommunalunternehmen Stadtwerke Ochsenfurt, Ochsenfurt
- Team Orange Kommunalunternehmen Landkreis Würzburg, Veitshöchheim
- PLEDOC GmbH, Essen, vom 07.02.2024
- Tennet TSO GmbH, Bayreuth, vom 30.01.2024 (
- Überlandwerk Schäfersheim Verwaltungs GmbH, Weikersheim
- [Ferngas Nordbayern GmbH, Schwaig bei Nürnberg](#)
- Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- [Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg](#)
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Ochsenfurt - Klärwerk Winterhausen, Winterhausen, vom 01.02.2024
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
- Ericsson Service GmbH – Bauleitplanung, Düsseldorf, vom 14.02.2024
- Telefónica Germany GmbH & Co. KG
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH – Koordinationsanfragen
- Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Würzburg, Würzburg
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. , Veitshöchheim
- Landesjagdverband Bayern e. V. , Feldkirchen
- Pfarrer Oswald Sternagel Katholisches Pfarramt, Ochsenfurt
- Pfarrer Johannes Müller Evang.-Luth. Pfarramt, Ochsenfurt
- Stadt Marktbreit

- Markt Bütthard
- Markt Giebelstadt
- Markt Randersacker
- Markt Reichenberg
- Markt Sommerhausen
- Gemeinde Gaukönigshofen
- Markt Gelchsheim, Verwaltungsgemeinschaft Aub, vom 20.02.2024
- Gemeinde Sonderhofen, Verwaltungsgemeinschaft Aub, vom 29.02.2024
- Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt
- Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen
- Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde zwischen dem 29.01.2024 und dem 04.03.2024 im Internet veröffentlicht sowie in Form einer Planauslage durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde zwischen demund demdurchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit Beschluss des Stadtrates vomfestgestellt.