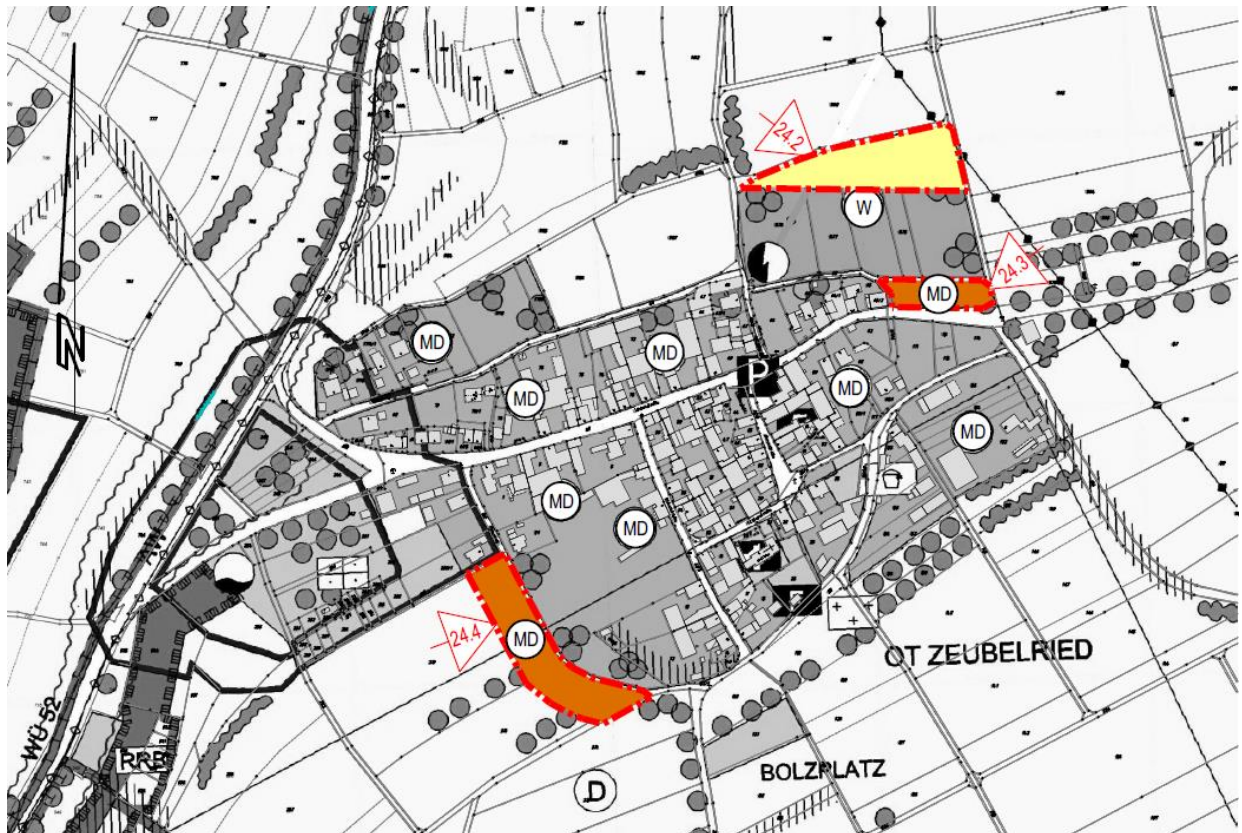




# Zusammenfassende Erklärung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Ochsenfurt



Darstellung der 24. Änderung des FNP

## 1. **Verfahrensablauf**

Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in der Sitzung am 24.09.2020 die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Beschluss wurde am 01.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Zudem wurde die Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt veröffentlicht.

Der zur frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 1,73 ha und beinhaltet insgesamt 4 Änderungsflächen.

Teilfläche 24.1:

Umwandlung einer Teilfläche von 5.760 m<sup>2</sup> von Dorfgebiet (MD) in Wohnbauflächen (W)

Teilfläche 24.2:

Umwandlung einer Teilfläche von 5.070 m<sup>2</sup> von Wohnbaufläche (W) in Flächen für die Landwirtschaft

Teilfläche 24.3:

Umwandlung einer Teilfläche von 1.450 m<sup>2</sup> von Flächen für die Landwirtschaft in Dorfgebiet (MD)

Teilfläche 24.4:

Umwandlung einer Teilfläche von 5.010 m<sup>2</sup> von Flächen für die Landwirtschaft in Dorfgebiet (MD)

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Auslegung der Planung (Stand: 15.09.2020) in den Amtsräumen der Stadt Ochsenfurt frühzeitig über die Planung unterrichtet. Weiterhin bestand die Möglichkeit die Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt einzusehen.

Die Offenlage wurde am 01.10.2020 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum von 09.10.2020 bis 11.11.2020.

In der Stadt Ochsenfurt waren im o. g. Zeitraum während der Dienststunden entsprechende Planunterlagen und Erläuterungen für jedermann zur Einsicht und zur Äußerung und Erörterung der Planung ausgelegt.

Dabei wurde die Öffentlichkeit frühzeitig

- über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
- die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

unterrichtet.

Für das Verfahren wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie ein artenschutzrechtlicher Beitrag nach § 2 Abs. 4 BauGB durch den Landschaftsarchitekten Simon Mayer, Erlabrunn erstellt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die Unterlagen zum Bauleitplanverfahren gemäß der Abwägung der Stellungnahmen durch den Stadtrat in der Sitzung vom 17.12.2020 ergänzt. Insbesondere wurden der Bedarfsnachweis fortgeschrieben, die Trasse von Bestandsleitungen der N-Ergie aktualisiert sowie der Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag ergänzt.

Der vom Büro ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Würzburg ausgearbeitete Entwurf für die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Begründung sowie den vom Landschaftsarchitekten Simon Mayer erarbeiteten Unterlagen, wie Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Beitrag, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2021 bis 17.02.2021 öffentlich ausgelegt. Auch diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.01.2021.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört.

Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange waren insbesondere potenzielle Konflikte mit dem Immissionsschutz für die Änderungsfläche 24.1. Daher wurde festgelegt die Änderungsfläche 24.1 aus der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen und in einem gesonderten Verfahren weiterzuverfolgen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg wurden die betroffenen Grundstückseigentümer hierüber mit Schreiben vom 24.03.2021 durch die Stadt Ochsenfurt informiert.

Die abschließende Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Stadtrats-sitzung am 25.03.2020.

## **2. Ziel der Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Mit der Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Stadt Ochsenfurt den ortsansässigen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben Flächen für die Erweiterungen ihrer Betriebe anzubieten. Darüber hinaus werden die bereits im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächen entsprechend der aktuellen Entwicklung und dem potenziell möglichen Grunderwerb neu arrangiert, um im Bedarfsfall auch Wohnbebauung ermöglichen zu können.

Hierdurch sichert und stärkt die Stadt Ochsenfurt die besondere landwirtschaftliche Bedeutung des Ortsteils Zeubelried im „Ochsenfurter Gau“ sowie die Schaffung von ortsnahen Arbeitsplätzen und damit die Attraktivität der örtlichen Struktur auch in Hinblick auf die Wohnfunktion.

Hierzu wurden die folgenden Änderungen vorgesehen:

1. Die ursprünglich vorgesehene Änderungsfläche 24.1 wird aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB eingereicht wurden, nicht weiterverfolgt, da hier emissionsschutzrechtliche Bedenken bestehen. Die Fläche verbleibt unverändert als Fläche für ein dörfliches Mischgebiet (MD) im Flächennutzungsplan.  
Um die Bezüge in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange weiterhin nachvollziehbar zu halten, wurde im Rahmen einer redaktionellen Änderung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans davon abgesehen, die Änderungsflächen neu durchnummerieren.
2. Im Hinblick auf die angedachte Flächenentwicklung in Zeubelried (Änderung 4.) sollen im nordöstlichen Bereich von Zeubelried im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) vorgesehene Flächen reduziert werden, um eine realistische Darstellung der zukünftigen Entwicklung von Zeubelried im Flächennutzungsplan zu erreichen.
3. Eine an die vorbeschriebene Fläche angrenzende, bislang als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Fläche, soll zukünftig als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden, um eine harmonische Siedlungsentwicklung und eine Ortsabrundung zu ermöglichen.

4. Im südwestlichen Bereich von Zeubelried sind bereits potenzielle Erweiterungsflächen als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Hier konnte die Stadt Ochsenfurt Grunderwerb tätigen, sodass hier der starken Nachfrage nach Flächen zur Erweiterung und Umstrukturierung landwirtschaftlicher Betriebe, aber auch zur Schaffung von Wohnbauflächen Rechnung getragen werden kann. Vor diesem Hintergrund sollen hier die Flächen für das Dorfgebiet nach Westen erweitert werden.

Die Flächen schließen an bereits vorhandene Siedlungsflächen an.

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die für die Aufstellung von bedarfsangepassten Bebauungsplänen erforderliche rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes geschaffen werden.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Dezember 2020 durch das Büro Simon Mayer, Landschaftsarchitekt aus Erlabrunn, ein Umweltbericht sowie ein artenschutzrechtlicher Beitrag erstellt, die mit Stand vom 25.03.2021 den Unterlagen beiliegen. Hier sind die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, dargelegt.

Die geplanten Nutzungen bedingen eine nachhaltige Veränderung der Standorte und des örtlichen Naturhaushaltes von unterschiedlicher Erheblichkeit.

Auf Grundlage der vorhandenen behördlichen Informationen wurden wesentliche Aspekte der Schutzgüter, wie z.B. Biotope, Topografie, Nutzungen, Boden/Fläche und Bodengüte, Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume (biologische Vielfalt) und das Landschaftsbild im Geltungsbereich und dessen Wirkraum erfasst und bewertet.

Wesentliche Auswirkungen werden v.a. auf die Schutzgüter Fläche und Boden (durch hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad) planerisch vorgesehen. Potenziell möglich sind bodenarchäologisch relevante Bodenfunde (angrenzendes Bodendenkmal) sowie Lärmemissionen auf umgebende Nutzungen. Die Darstellungen führen gemäß Umweltprüfung und Beteiligung der Behörden aber zu keinen verbleibenden, nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Menschen und von Kultur- und Sachgütern, wenn die beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie geeignete artenschutzrechtliche Maßnahmen berücksichtigt bzw. beachtet werden.

Wesentliche, in der weiterführenden Bebauungsplanung zu berücksichtigende bzw. zu beachtenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Bei den Änderungsflächen 3 und 4 sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ von geringer Erheblichkeit, da durch das Vorhaben weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen werden.

Aufgrund der Versiegelung von Teilflächen der Plangebiete werden die Bodenfunktionen in mittlerem Maße beeinträchtigt. Da durch die Vorhaben weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch-bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

Von geringer Erheblichkeit sind ebenfalls die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“, da durch die Vorhaben weder Wasserschutzgebiete, amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden.

Da durch die Vorhaben weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch hochwertige Lebensräume in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ zu erwarten. Gemäß Feststellung der unteren Naturschutzbehörde sind keine negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des angrenzenden Vogelschutzgebiets zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als gering einzustufen, da durch die Planvorhaben keine exponierten Landschaftsteile in Anspruch genommen und beeinträchtigt werden. Maßgebliche Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten sind. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Kultur- und Sachgüter“ bestehen keinerlei Auswirkungen.

Durch die Bauvorhaben sind Ackerflächen betroffen, die aufgrund ihrer Bonität Lebensraum für den Feldhamster darstellen. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) „Zeubelried III – Eichenweg“ sowie zur Ausweisung des Dorfgebietes (MD) „Zeubelried II - Ulmenweg“ wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Jahr 2020 die erforderlichen Untersuchungen durch Biologen durchgeführt. Während der beiden Begehungen im Frühjahr und Sommer 2020 konnten keine Feldhamster oder deren Spuren nachgewiesen werden. Ein Feldhamstervorkommen konnte ausgeschlossen werden.



In den nachgeordneten Bauleitplanverfahren ist der jeweilige Eingriffsbereich vor Baubeginn auf aktuelle Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten zu überprüfen, damit eine Beschädigung oder Zerstörung von Nestern sowie ein Verlust von Individuen ausgeschlossen werden kann. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Bodenbrütern ist die Baumaßnahme soweit möglich außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen. Sollten die Bautätigkeiten in die Brutzeiten von bodenbrütenden Vogelarten fallen, so ist als Vermeidungsmaßnahme eine kontinuierliche Bautätigkeit im Projektbereich umzusetzen, die eine Besiedlung sehr unwahrscheinlich werden lässt.

Die Änderungsflächen sind infolge einer gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge dieser Änderungsflächen bekannt.

Gemäß aktuellem Kenntnisstand sind keine erheblichen Summationswirkungen mit anderen Bauvorhaben im Bereich Zeubelried bekannt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in den nachgeordneten Bauleitplanverfahren durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Bei der Änderungsfläche 2 entfallen infolge der Reduzierung der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) vorgesehenen Flächen potenzielle nachteilige Auswirkungen der Bauflächen auf die Schutzgüter „Klima/Luft“, „Boden“, „Wasser“, „Arten und Lebensräume“, „Landschaftsbild“, „Mensch“ und „Kultur- und Sachgüter“.

Besondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht bekannt.

Erhöhte Risiken (Unfall- und Brandgefahr) sind nicht mit besonderen schädlichen Umweltauswirkungen verbunden.

Alternativen:

Eine Prüfung von alternativen Standorten in der Ortslage Zeubelried wurde insbesondere im Hinblick auf folgende Faktoren durchgeführt:

- Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes
- Verfügbarkeit der Flächen
- gute Möglichkeiten der Erschließung
- Lage der Flächen im Hinblick auf die Nutzungseignung

Die Änderungsflächen ergeben sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan und passen diesen lediglich an die aktuellen Erfordernisse an, indem bereits zur Bebauung vorgesehenen Flächen substituiert und bedarfsgerecht angepasst werden.

Zudem weisen die gewählten Erweiterungsflächen eine günstige Lage innerhalb des landwirtschaftlich geprägten Ortsteils auf, da nur in untergeordnetem Umfang auf hochwertige, für Landwirtschaft wertvolle und wirtschaftlich nutzbare Flächen zugegriffen werden muss.

Aufgrund der hohen Bonität der Böden im Ochsenfurter Gau ist zudem nur eine sehr eingeschränkte Bereitschaft zur Veräußerung von Flächen vorhanden. Nach intensivem Bemühen ist es der Stadt Ochsenfurt gelungen, insbesondere im den Änderungsbereich 24.4 Grunderwerb durchzuführen und so die Grundlagen für eine zukünftige Erschließung zu sichern.

Die Flächen stellen eine Ortsabrundung mit guter Einbindung in die bestehende Infrastruktur dar und können so sowohl verkehrlich als auch infrastrukturell günstig erschlossen werden. Eine harmonische Einbindung in den Ortskern kann so gewährleistet werden.

Durch diese günstige Lage ist auch eine sehr gute Integration in die bestehende Ortsstruktur gewährleistet.

Andere Fläche in der Ortslage Zeubelried, die eine ähnlich günstige Lage und Struktur aufweisen, sind nicht vorhanden. Neben topografischen und infrastrukturellen Einschränkungen stehen entsprechende Flächen auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung.

#### **4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Ergebnis der Abwägung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden 48 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und anerkannte Naturschutzverbände bei der Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt.

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Bearbeitung geprüft und teilweise durch zeichnerische Darstellungen, Kennzeichnungen sowie textliche Hinweise in der Begründung bzw. dem Umweltbericht berücksichtigt.

So führten die Stellungnahmen z. B. zur Konkretisierung der Bedarfsnachweises, Aktualisierung der Lage von Versorgungsleitungen und die Entnahme der Änderungsfläche 24.1 aus dem Verfahren.

Insbesondere berücksichtigt wurden

- Belange der N-Ergie Netz GmbH zur Aktualisierung des Trassenverlaufs einer 20 kV Freileitung
- Belange der „Immissionsschutzes“ am Landratsamt Würzburg im Hinblick auf die Zulässigkeit von Wohnbaufläche im Bereich landwirtschaftlicher und gewerblicher Bestandsbetriebe

Im Rahmen der Versendung der Unterlagen für den 2. Verfahrensschritt wurde das Ergebnis der Abwägung des 1. Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.01.2021 mitgeteilt.

Das Ergebnis der Abwägung des 2. Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.05.2021 mitgeteilt.

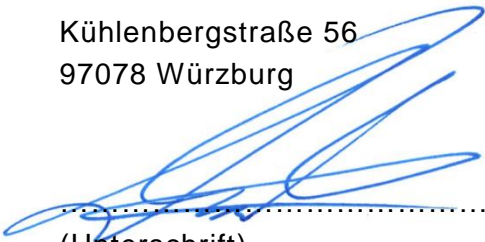
Die vorliegende 24. Änderung des Flächennutzungsplans wird den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht.

Die zusammenfassende Erklärung wurde in Zusammenarbeit mit dem Büro Simon Mayer, Erlabrunn erstellt.

Aufgestellt:

Würzburg, den 25. März 2021

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg



(Unterschrift)