



BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Bebauungsplan „Obere Lehmgrube“, Goßmannsdorf

- **Billigung des Planentwurfes mit Begründung und Umweltbericht vom 15.09.2020**
- **Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 04.06.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Obere Lehmgrube“ in Goßmannsdorf gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 04.06.2019 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen, welche im Zeitraum vom 02.07.2019 bis 09.08.2019 stattgefunden hat. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 06.02.2020 wurden die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen vom Planungsbüro erläutert und die Abwägungen gemäß der Abwägungsvorlage vom 06.02.2020 beschlossen.

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes:

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt, einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Wohngebietes in einem Umfang von 1,65 ha am südlichen Ortsrand des Stadtteils Goßmannsdorf aufzustellen.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die starke Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Goßmannsdorf stellt mit seiner günstigen Lage zu den überregionalen Verkehrsachsen BAB A 3, der St 2418 und der B 13 und einem Bahnanschluss einen attraktiven Wohnstandort im Großraum der Stadt Würzburg dar, welche gemäß Zukunftsatlas der „Prognos-Studie“ zu den „10 Regionen mit den besten Chancen im Bereich Arbeitsmarkt“ gehört. Der offensichtliche Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser im gesamten Raum der Stadt Ochsenfurt, insbesondere in der Kernstadt und den kernstadtnahen Stadtteilen zeigt sich in der anhaltenden Nachfrage im Bauamt der Stadt. Denn die Preise für Bauland im Vergleich zum angrenzenden Verdichtungsraum Würzburg sind günstig, die Anbindung an überregionale Straßen- und Bahnverkehrsachsen ist hervorragend und die soziale Infrastruktur in Goßmannsdorf ist vergleichsweise gut erhalten. Um dem seit Jahren beobachteten Trend und nachgewiesenen Bedarf an Wohnbauland nachzukommen, hat die Stadt Ochsenfurt beschlossen, in Fortführung der Wohnbebauung an der Lehmgrube die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen als Baugebiet auszuweisen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauland vorbereitet werden. Dabei soll sich die Bebauung durch maßvoll dimensionierte Baukörper und angepasster Höheneinstellung an der benachbarten Bebauung orientieren und in den Landschaftsraum einfügen.

Planungsrechtliche Situation:

Im vorgesehenen Geltungsbereich besteht bislang kein Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird daher im Regelverfahren aufgestellt. Aufgrund des allgemeinen, eklatanten Wohnraumbedarfs wurde durch den Gesetzgeber die Verlängerung des Gesetzes § 13 b BauGB bis zum 31.12.2021 beschlossen. Auf eine mit dieser gesetzlichen Grundlage mögliche Vereinfachung der Baugebietsausweisung (keine Ausgleichsflächen, kein Umweltbericht) wurde jedoch durch die Stadt bewusst verzichtet, um die Berücksichtigung der Belange Freiraumstruktur und Siedlungsstruktur angemessen zu gewährleisten.

Lage, Größe, Beschaffenheit und angrenzende Nutzungen:

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Rand der Ortslage von Goßmannsdorf in nordwest-exponierter Hanglage über dem Maintal. Das Plangebiet fällt von Süden von ca. 229 m üNN nach Nordwesten um ca. 22 m auf 207 m üNN am Lehmgrubenweg ab. Nördlich und östlich grenzt das Baugebiet „Lehmgrube“ an den Geltungsbereich an. Südlich grenzen Gehölzbestände an, nach Westen schließen sich Gartengrundstücke am Hang zum Schafbach an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,65 ha. Davon sind ca. 0,39 ha als interne Ausgleichsflächen festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Grundstücke der Fl.Nrn. 752, 753, 762, 764, 765, 766, 769 sowie Fl.Nrn. 759/8, 769/7, 788, 790, 791, 792, 793 jeweils Teilflächen sowie Fl.Nrn. 761, 757 (TF) als eingriffsmindernde öffentliche Grünflächen. Der Geltungsbereich grenzt an folgende Fl.Nrn. an: Im Norden an die Fl.Nrn. 784/9 (Lehmgrubenweg), 769/7, 769/8, 759/7. Im Osten an die Fl.Nrn. 750, 751 (Tannenwaldweg), 756. Im Süden an die Fl.Nrn. 760, 757 (TF), 766 (TF). Im Westen an die Fl.Nrn. 788/1, 788, 1600 (Schafbach), 790, 791, 792, 793, 974.



Lageplan ohne Maßstab

Im Vergleich zur Vorentwurfsplanung haben sich insbesondere folgende Änderungen ergeben:

- Kapitel 2, Wohnbauflächenbedarf:
Wurde komplett ergänzt
- Kapitel 3, übergeordnete Plangrundlagen:
Wurde aktualisiert (z. B. um Klimaschutz) und gekürzt
- Kapitel 4.1, Städtebauliches Konzept:
Wurde gekürzt
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:
 - o Bis auf Anpassung der Wandhöhen von Gebäuden gemäß Schnitt B-B' für Flachdächer keine Änderung
 - o Anpassung der Festsetzungen für Abgrabung und Aufschüttung auf 2,00 m bzw. 1,50 m
 - o Ausschluss von Kiesschottergärten (Festsetzung 7.3)
- Kapitel 4.6, Ver- und Entsorgung:
 - o Festsetzung von Rückhaltung Niederschlagswasser
 - o Das im Gebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten. Dazu sind auf dem Grundstück unterirdische Wasserspeicher (Zisternen) oder begrünte Dachflächen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5 m³ pro Baugrundstück und pro 700 m² Grundstücksfläche herzustellen und vorzuhalten. Für Grundstücke mit Grundstücksflächen ab 700 m² Grundstücksfläche ist das Rückhaltevolumen geradlinig zu interpolieren. Zusätzlich ist ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation zu errichten.
 - o Die Anlage von Gräben oder Verwallungen zur Ableitung des von außen zufließenden Niederschlagswassers wurde im Westen zurückgenommen.
 - o Festsetzung von Leitungsrechten für Kanal und Trinkwasserleitung
- Kapitel 4.7, Immissionsschutz:
Festsetzung, dass im gesamten Wohngebiet offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume wie z.B. Schlafzimmer und Kinderzimmer auf der schallabgewandten Seite (Richtung Südwesten) anzuordnen sind.

- Kapitel 5, Grünordnung:
 - o Die Flächen M 1 bis M 3 sind als öffentliche Grünflächen mit Zweckbindung festgesetzt (Eingriffsminderung)
 - o Der Fußweg in die freie Landschaft ist angepasst
- Kapitel 6, Flächenbilanz:
Änderungen nur hinsichtlich des Umfangs an Ausgleichsflächen
- Kapitel 7, Umweltbericht:
 - o Einarbeitung und Umsetzung der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde
 - o Entwicklung von Konzepten für die einzelnen Maßnahmen
 - o Nachweis von Ausgleichsflächen
 - A 1 Maßnahmenkomplex für Ortolanflächen in Hohestadt
 - A 2 Maßnahmen zur Umwandlung von Ackerflächen in Grünland und Streuobst
 - A 3 Maßnahmenkomplex zur Wiederherstellung und Erhalt von Magerrasenflächen
 - Konkretisierung der einzelnen vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zum Artenschutz (abgeleitet aus den Vorgaben der saP und der unteren Naturschutzbehörde (Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.14, textliche Hinweise Nr. 5)

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 15.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes „Obere Lehmgrube“ gebilligt. Es erfolgt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die Planunterlagen in der Fassung vom 15.09.2020 einschließlich Begründung und Umweltbericht, die inzwischen erstellten Fachgutachten sowie die nach Einschätzung der Stadt Ochsenfurt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

07.10.2020 bis 09.11.2020

im Stadtbauamt, Hauptstraße 39, 1. Stock Foyer vor Zimmer 1.03 während der allgemeinen Dienststunden

Montag – Freitag	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und
Montag, Dienstag, Donnerstag	von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr

zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Weiter besteht die Möglichkeit die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt unter der Rubrik Wirtschaft und Stadtentwicklung/Planung der Stadt/Bauleitplanungen (<https://www.ochsenfurt.de/index.php?id=178>) einzusehen.

Während der oben genannten Frist können Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus aktuellem Anlass in der Zeit der Corona-Pandemie die derzeit geltenden Abstands- und Hygieneregeln anzuwenden sind sowie eine Erfassung der Kontaktdaten unter Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen erfolgt. Bei Zutritt ins Bauamt ist ein Mund-Nasen-Schutz zu tragen. Desinfektionsmittel stehen im Bauamt bei Bedarf zur Benutzung bereit. In begründeten Fällen oder im Falle einer allgemeinen Rathausschließung können die Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) postalisch zur Verfügung gestellt werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegen vor:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Tiere und Pflanzen, Artenschutz, Schutzgebiete, Fläche, Ausgleichsbedarf u. a.	<ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme des Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg - Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde
Mensch/Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg, Fachbereich Immissionsschutz

Folgende Arten wesentlicher umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 7, mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter, Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter
- Eingriffsregelung Kapitel 7.8 des Bebauungsplans
- Nachweis naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen, Kapitel 7.8.6 des Bebauungsplans
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Fabion GbR, 2020
- FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung, Fabion GbR, 2020
- Beratung zum Schallschutz, Tasch, 2020

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Ochsenfurt, 22.09.2020

STADT OCHSENFURT



P. Juks
1. Bürgermeister

