



BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Bebauungsplan „Zeubelried II - Ulmenweg“, Zeubelried

- Billigung des Entwurfes mit Begründung und Umweltbericht vom 01.12.2020
- Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zeubelried II – Ulmenweg“ gefasst. In seiner Sitzung am 10.03.2020 hat der Bau- und Umweltausschuss den Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 10.03.2020 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen, welche im Zeitraum vom 08.06.2020 bis 20.07.2020 stattgefunden hat.

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes:

Grund der Aufstellung ist es, im Gemeindegebiet im Ortsteil Zeubelried Erweiterungsflächen für örtliche Betriebe anbieten zu können. Entsprechende Flächen für örtliche Landwirtschaftsbetriebe und Gewerbetreibende sind aufgrund der aktuellen Struktur und Grundstücksbeschaffenheit nicht vorhanden. Gleichzeitig soll der starken Nachfrage nach Grundstücken für die Wohnbebauung Rechnung getragen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans stärkt die Stadt Ochsenfurt die im Ortsteil Zeubelried vorhandene landwirtschaftliche Prägung.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 7 (Teilfläche), 132/1 (TF), 218 (TF), 219 (TF) und 220 (TF) der Gemarkung Zeubelried mit einer Fläche von ca. 1,45 ha.



Lageplan ohne Maßstab

Insbesondere folgende Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf vom 10.03.2020 haben sich ergeben:

- Fortschreibung Bedarfsnachweis
- Vergrößerung des Geltungsbereichs
- Ergänzung der Festsetzungen für die Grünordnung
- Anpassung von Festsetzungen hinsichtlich Dachformen, Dacheindeckung, Befestigung privater Flächen
- Anpassung der Festsetzungen für Einfriedungen
- Aufnahme der Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege gemäß Art 7 Abs. 1 BayDSchG
- Redaktionelle Anpassungen einzelner Festsetzungen
- Darstellung der Böschungen für öffentliche Verkehrsflächen
- Hinweis auf Lärm- und Geruchsmissionen inkl. Gutachten
- Darstellung bestehender Dienstbarkeiten bzgl. Abstandsflächen
- Aufnahme diverser Hinweise der beteiligten TÖB (Georisiken, ...)

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 01.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes „Zeubelried II - Ulmenweg“ gebilligt sowie die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Planunterlagen in der Fassung vom 01.12.2020 einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Stadt Ochsenfurt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

15.01.2021 bis 17.02.2021

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 Hygieneregulungen 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 Arten wesentlicher umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 01.12.2020), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan • Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg, Schreiben vom 13.07.2020, zum Thema Drainagen • Bezirk Unterfranken, Fischereifachberatung, E-Mail vom 20.07.2020, Hinweise zum Gewässerschutz • Bund Naturschutz, Würzburg, Schreiben vom 09.07.2020, Hinweise zu folgenden Themen: Ausgleichsfläche, Tier- und Pflanzenarten • Landratsamt Würzburg, Schreiben vom 20.07.2020 und 23.07.2020, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz • ZV zur Abwasserbeseitigung, im Raum Ochsenfurt, E-Mail vom 23.06.2020, Hinweise zum Thema Regenwasserbewirtschaftung • Privat 1, Schreiben vom 14.07.2020, Hinweise zum Thema Grundwasserschutz, Tier- und Artenschutz und zur landwirtschaftlichen Ausprägung • Privat 2, Persönliche Vorsprache, AV vom 15.07.2020, Hinweise zum Thema Hoch- und Grundwasserschutz • Privat 3, Schreiben vom 07.07.2020, Hinweise zum Thema Oberflächenwasser und Grundwasser •
Bevölkerung und Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg (vom 03.12.2020), Untersuchung der Geruchsmissionen im Plangebiet • Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg (vom 03.12.2020), Verträglichkeitsuntersuchung zum Schallimmissionsschutz • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 01.12.2020), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan • Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg, Schreiben vom 13.07.2020, zum Thema Immissionen • Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Schreiben vom 08.07.2020, zum Thema Kulturlandschaft, Flächenverbrauch und Ortsbild • Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 15.07.2020, Hinweise zu Emissionen aus der Landwirtschaft und Bepflanzung • Landratsamt Würzburg, Schreiben vom 20.07.2020 und 23.07.2020, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz • Fachberater Brand- und Katastrophenschutz, Schreiben vom 09.06.2020, zum Thema Brand- und Katastrophenschutz

	<ul style="list-style-type: none"> • Staatliches Bauamt Würzburg, Schreiben vom 23.06.2020, Hinweise zum Thema Immissionsschutz
Boden und Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 01.12.2020), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan • Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg, Schreiben vom 13.07.2020, zum Thema Flächeninanspruchnahme und naturschutzrechtlicher Ausgleich • Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Schreiben vom 08.07.2020, zum Thema Kulturlandschaft, Flächenverbrauch und Ortsbild • Bayer. Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 19.06.2020, Hinweise zu Georisiken • Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 15.07.2020, Hinweise zu Emissionen aus der Landwirtschaft und Bepflanzung • Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 18.06.2020, zum Thema Schutz und Betrieb unterirdischer Telekommunikationslinien • N-ERGIE Netz GmbH, Schreiben vom 19.06.2020, zum Thema Schutz und Betrieb unterirdischer Telekommunikationslinien • Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 14.07.2020, Hinweise zum Thema Ausgleichsflächen • Regionaler Planungsverband Würzburg, Landratsamt Main-Spessart, Schreiben vom 17.07.2020, Hinweise zum Thema Ausgleichsflächen • Bezirk Unterfranken, Fischereifachberatung, E-Mail vom 20.07.2020, Hinweise zum Gewässerschutz • Landratsamt Würzburg, Schreiben vom 20.07.2020 und 23.07.2020, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz • ZV zur Abwasserbeseitigung, im Raum Ochsenfurt, E-Mail vom 23.06.2020, Hinweise zum Thema Regenwasserbewirtschaftung
Tiere / Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 01.12.2020), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 01.12.2020), Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag • Bezirk Unterfranken, Fischereifachberatung, E-Mail vom 20.07.2020, Hinweise zum Gewässerschutz • Bund Naturschutz, Würzburg, Schreiben vom 09.07.2020, Hinweise zu folgenden Themen: Ausgleichsfläche, Tier- und Pflanzenarten • Landratsamt Würzburg, Schreiben vom 20.07.2020 und 23.07.2020, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz • Privat 1, Schreiben vom 14.07.2020, Hinweise zum Thema Grundwasserschutz, Tier- und Artenschutz und zur landwirtschaftlichen Ausprägung
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 01.12.2020), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan • Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg (vom 03.12.2020), Untersuchung der Geruchsimmissionen im Plangebiet • Landratsamt Würzburg, Schreiben vom 20.07.2020 und 23.07.2020, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz • Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg, Schreiben vom 13.07.2020, zum Thema Immissionen • Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 15.07.2020, Hinweise zu Emissionen aus der Landwirtschaft und Bepflanzung • Staatliches Bauamt Würzburg, Schreiben vom 23.06.2020, Hinweise zum Thema Immissionsschutz • Privat 3, Schreiben vom 07.07.2020, Hinweise zum Thema Emissionsschutz
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 01.12.2020), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan • Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Schreiben vom 08.07.2020, zum Thema Kulturlandschaft, Flächenverbrauch und Ortsbild

	<ul style="list-style-type: none"> • Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 13.07.2020, Hinweise zu Emissionen aus der Landwirtschaft und Bepflanzung • Bund Naturschutz, Würzburg, Schreiben vom 09.07.2020, Hinweise zu folgenden Themen: Ausgleichsfläche, Tier- und Pflanzenarten • Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 14.07.2020, Hinweise zum Thema Ausgleichsflächen • Regionaler Planungsverband Würzburg, Landratsamt Main-Spessart, Schreiben vom 17.07.2020, Hinweise zum Thema Ausgleichsflächen
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 01.12.2020), Umweltbericht • Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 17.06.2020, zum Thema Boden- und Baudenkmäler • Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 19.06.2020, zum Thema Boden- und Baudenkmäler

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, 07.01.2021

STADT OCHSENFURT

P. Juks
1. Bürgermeister



Angeschlagen am: 07.01.2021
Abgenommen am: 18.02.2021
Bekanntmachung Homepage am: 07.01.2021
Von Homepage genommen am: