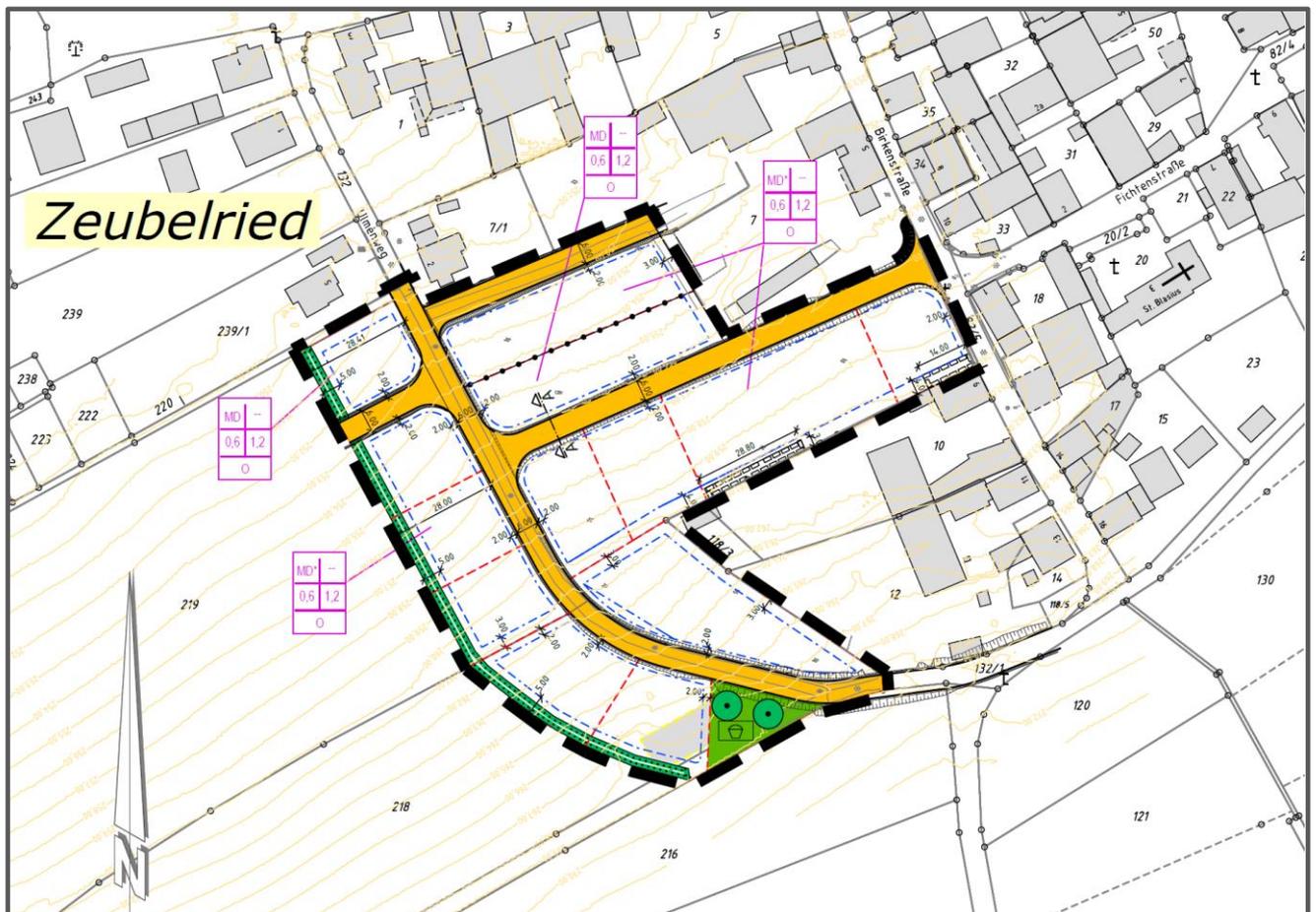




# Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Zeubelried II - Ulmenweg" in Zeubelried



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Zeubelried II – Ulmenweg“

## **1. Verfahren**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zeubelried II – Ulmenweg“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss vom 03.12.2019 wurde am 29.01.2020 ortsüblich sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan entwickelt sich zwischenzeitlich folgerichtig aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ochsenfurt, geändert durch die seit dem 07.10.2021 rechtswirksame 24. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellte Plan umfasste eine Fläche von ca. 1,28 ha, die im weiteren Verfahren auf eine Fläche von 1,45 ha erweitert wurde und als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO 1990 festgesetzt ist.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Auslegung der Planung (Stand: 10.03.2020) im Bauamt der Stadt Ochsenfurt frühzeitig über die Planung unterrichtet.

Die Offenlage wurde am 29.05.2020 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.

Im Bauamt der Stadt Ochsenfurt waren im Zeitraum vom 08.06.2020 bis 20.07.2020 während der Dienststunden entsprechende Planunterlagen und Erläuterungen für jedermann zur Einsicht und zur Äußerung und Erörterung der Planung ausgelegt. Zeitgleich waren die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt hinterlegt.

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.

Dabei wurde die Öffentlichkeit frühzeitig

- über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
- sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und
- die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

unterrichtet.

Für das Verfahren wurde die Grünordnungsplanung, der spezielle artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB durch das Büro Thomas Struchholz, Landschaftsarchitekt aus Veitshöchheim, erstellt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Umgriff des Plangebietes erweitert, um dem Bedarf sowie erschließungstechnischen Aspekten Rechnung zu tragen. Weiterhin wurden ein Schallgutachten sowie ein Gutachten zu Geruchsimmissionen erarbeitet und weitergehende Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt. Insbesondere wurde auch der Bedarfsnachweis fortgeschrieben und konkretisiert.

Der vom Büro ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Würzburg, ausgearbeitete Entwurf für den Bebauungsplan „Zeubelried II -Ulmenweg“ wurde mit Begründung sowie den von den Büros Thomas Struchholz und Simon Mayer erarbeiteten Unterlagen, wie Umweltbericht und Grünordnungsplanung, Stand 01.12.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2021 bis 17.02.2021 öffentlich ausgelegt. Auch diese öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

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

Im Rahmen der Stellungnahmen zeigt sich, dass neben Hinweisen zum grundsätzlichen Bedarf noch redaktionelle Anpassungen zu den Ausgleichsflächen und von Vermaßungen erforderlich wurden.

Die abschließende Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.04.2021.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange schriftlich mitgeteilt.

In der Sitzung am 13.04.2021 fasste der Bau- und Umweltausschuss den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zeubelried II - Ulmenweg“, der nach der Genehmigung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes am 08.10.2021 veröffentlicht wurde.

## **2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Zeubelried II - Ulmenweg“ schafft die Stadt Ochsenfurt die rechtliche Voraussetzung für die Erweiterung und Neuansiedlung von Land- und forstwirtschaftlichem Gewerbe und Gewerbetreibenden im Ortsteil Zeubelried.

Der Ortsteil Zeubelried stellt eine typische Pendlergemeinde für das Regionalzentrum Würzburg und das Mittelzentrum Ochsenfurt dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit. Gleichzeitig gehört die Ortslage Zeubelried zu den noch deutlich landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen der Stadt Ochsenfurt.

Die Ausweisung des Dorfgebiets (MD) "Zeubelried II - Ulmenweg" dient der Stärkung der landwirtschaftlichen Ausprägung und soll den vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie lokalen Gewerbetreibenden die Möglichkeit bieten ihre Betriebe in der Ortslage zu erweitern und zu modernisieren.

Der Umgriff umfasst eine Fläche von 1,45 ha.

Der Geltungsbereich setzt sich aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Zeubelried zusammen: 7 (Teilfläche), 132/1 (Teilfläche), 218 (Teilfläche), 219 (Teilfläche) und 220 (Teilfläche).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes geschaffen werden.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde im Mai 2020 durch das Büro Thomas Struchholz, Landschaftsarchitekt aus Veitshöchheim, die Grünordnungsplanung und ein Umweltbericht erstellt, die nach Ergänzungen durch das Büro Simon Mayer mit Stand vom 01.12.2020 den Unterlagen beiliegen.

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgte auf der Grundlage des festgelegten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Geltungsbereichs wurden amtliche Unterlagen wie Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung und Bodeninformationssystem Bayern sowie ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehungen und Kartierungen herangezogen. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientierte sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Es wurden drei Wertigkeiten unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Wasser, Landschaftsbild, Mensch und Kultur- und Sachgütern einschließlich der Wechselwirkungen sind durch die bestehende Nutzung und Vorbelastung in „geringe Erheblichkeit“ einzustufen.

Für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensräume werden die Beeinträchtigungen durch Überbauung und Versiegelung in „mittlere Erheblichkeit“ eingestuft.

Die bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Informationen und Hinweise wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und diesen wurde durch entsprechende Untersuchungen und Ergänzungen Rechnung getragen.

Der Vorhabensträger hat das Plangebiet u.a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes
- Verfügbarkeit der Fläche
- gute Möglichkeit der Erschließung
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung

Eine Prüfung von alternativen Standorten fand im Vorfeld der Planung mit dem Ergebnis statt, dass der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist.

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung erfolgte eine Reihe von Stellungnahmen der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Bearbeitung untersucht und soweit sinnvoll in der Planung berücksichtigt.

So führten die Stellungnahmen z. B. zur Fortschreibung des Bedarfsnachweises, zur Ergänzung von Ausgleichsflächen sowie zur Erarbeitung eines Schallimmissionsschutzgutachtens und eines Geruchimmissionsgutachtens.

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 ebenfalls schriftlich mitgeteilt.

Aufgestellt:

Würzburg, den 06.10.2021

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg



(Unterschrift)