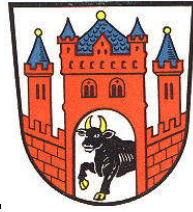


Teil C



Stadt Ochsenfurt

(Landkreis Würzburg)

Bebauungsplan "Zeubelried II - Ulmenweg" in Zeubelried

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

Würzburg, den 10.03.2020

Geändert: 01.12.2020

.....

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG

Kühlenbergstraße 56

97078 Würzburg



(Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis:

Inhaltsverzeichnis:	2
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	4
3. Bedarfsnachweis	5
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
4.1 Landesplanerische Ziele	13
4.2 Landschaftsplan	14
4.3 Bebauungsplan	14
4.3.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO	14
4.3.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	14
4.3.3 Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 (1) BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO	14
4.3.4. Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	15
5. Größe des Baugebietes	17
6. Natur und Landschaft, Artenschutz, Grünordnung	18
6.1 Natur und Landschaft	18
6.2 Artenschutz	18
6.3 Grünordnung	18
7. Fremdleitungen	19
8. Erschließung	20
8.1 Straßen und Wege	20
8.2 Kanalisation	21
8.3 Wasserversorgung	21
8.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	22
8.5 Gasversorgung	22
8.6 Fernmeldeanlagen	22
8.7 Abfallentsorgung	23
8.8 Geothermie (Erdwärme)	23
9. Bodenordnende Maßnahmen	24
10. Immissionen	24
11. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	26
12. Weitere Hinweise	27
12.1 Erdarbeiten	27
12.2 Baumstandorte und Versorgungsleitungen	27
12.3 Georisiken	28
13. Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung	29

Anlage: Liste der Träger öffentlicher Belange

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Ochsenfurt hat in ihrer Sitzung am 03.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Zeubelried II - Ulmenweg" gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch ortsüblichen Aushang am 29.01.2020 öffentlich bekannt gemacht.

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans stärkt die Stadt Ochsenfurt die im Ortsteil Zeubelried vorhandene landwirtschaftliche Prägung.

Der Bebauungsplan "Zeubelried II - Ulmenweg" umfasst eine Fläche von ca. **1,45 ha** und wird nach § 5 BauNVO 1990 als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

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

Das Plangebiet schließt im Norden und Osten an die bestehende Bebauung der Ortslage Zeubelried an. Im Süden und Westen grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet erstreckt sich von ca. 251 m ü. NN im Nordwesten bis zu ca. 269 m ü. NN im Südosten.

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Anbindung des neuen Dorfgebietes erfolgt über die Fortführung des Ulmenwegs und eine Anbindung an die Birkenstraße. Der Ulmenweg steht im Bereich des geplanten Dorfgebietes derzeit als unbefestigter landwirtschaftlicher Weg an und wird im Zuge der Erschließung grundhaft neu hergestellt. Hierbei werden die Breiten der Verkehrsanlage bedarfsgerecht angepasst.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Ochsenfurt mit ihren Ortsteilen

- Ochsenfurt
- Darstadt
- Erlach
- Goßmannsdorf
- Hohestadt
- Hopferstadt
- Kleinochsenfurt
- Tüchelhausen
- Zeubelried

liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Die Stadt Ochsenfurt stellt als Mittelzentrum den wirtschaftlichen Mittelpunkt der Region „Ochsenfurter Gau“ dar. Der Ortsteil Zeubelried stellt hierbei 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.

Es liegt eine hohe Anzahl land- und forstwirtschaftlicher Nutzung vor. Gewerbe siedelt sich aufgrund der Infrastruktur überwiegend im Mittelzentrum Ochsenfurt bzw. im Gewerbegebiet der Stadt Marktbreit an.

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 Stadt Ochsenfurt liegen bereits wiederholte Nachfragen zu möglichen Flächen für Betriebserweiterungen vor.

Der gleichzeitig vorhandenen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Stadt Ochsenfurt insbesondere durch Ausweisung eines Wohnbaugebiets im Bereich „Eichenweg“ Rechnung tragen. Dieses Bauleitverfahren wird in einem eigenständigen Verfahren geführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des Geltungsbereichs.

3. Bedarfsnachweis

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in Ochsenfurt (2008 – 2017)

2008	11330 Einwohner
2009	11248 Einwohner
2010	11223 Einwohner
2011	11097 Einwohner
2012	10997 Einwohner
2013	11070 Einwohner
2014	11095 Einwohner
2015	11155 Einwohner
2016	11393 Einwohner
2017	11374 Einwohner

Die Statistik zeigt, dass sich die Bevölkerungszahlen von 2008 bis 2017 – nach einem kurzen Rückgang – auf hohem Niveau stabilisiert haben.

Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wurde seit dem Jahr 2014 deutlich korrigiert.

Entgegen der ursprünglichen langfristigen Prognosen steigt die Zahl der Bevölkerung in den vergangenen Jahren wieder an bzw. stagniert auf hohem Niveau.

Langfristig wird durch das Bayerische Landesamt für Statistik eine Bevölkerungszahl von 11.400 Einwohnern für die Stadt Ochsenfurt prognostiziert. Hierbei wird jedoch im Jahr 2018 eine Bevölkerungszahl von 11.300 Einwohner angesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Werte wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 1 % prognostiziert (Demografie-Spiegel für Bayern, Stadt Ochsenfurt, Berechnung bis 2037, Juli 2019).

Auch für den Landkreis Würzburg wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 1 % prognostiziert (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2015 bis 2035, Bayern in Zahlen, 2017).

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahl ist die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnflächenbedarf. Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit leben. In den letzten Jahren sank dieser Wert zunehmend. Die Abnahme der Belegungsdichte ist durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Ursache hierfür sind neben der Zunahme der älteren Bevölkerung der generelle Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ergeben sich bei abnehmender Tendenz aktuell wie folgt:

Bayern:	2,2
Unterfranken:	2,3
Landkreis Würzburg:	1,8

Somit ergibt sich ein Wohnraumbedarf für das Gebiet der Stadt Ochsenfurt für ca. 100 neue Mitbürger. Bei einer Haushaltsgröße von 2 werden somit ca. 50 neue Wohneinheiten benötigt.

Dieser Nachfrage versucht die Stadt Ochsenfurt durch die Ausweisung diverser kleinerer Baugebiet Rechnung zu tragen. Hierbei sollen insbesondere auch die Ortsteile gestärkt werden, um einer Zentralisierung in der Stadt Ochsenfurt vorzubeugen. Entsprechend wird im gesamten Stadtgebiet von Ochsenfurt - so auch in Zeubelried - Bauland nachgefragt.

Neben dem reinen Bedarf an Wohnbauland ergibt sich auch der Bedarf nach Flächen für gewerbliche Betriebe und landwirtschaftlichen Betriebe.

Der Ortsteil Zeubelried befindet sich raumordnerisch im allgemeinen ländlichen Bereich und ist als einer der letzten Ortsteile der Stadt Ochsenfurt noch deutlich landwirtschaftlich geprägt.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg soll der ländliche Bereich der Region weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen. Mit der Lage im sogenannten Ochsenfurter Gau, liegt der Ortsteil Zeubelried eingebettet in intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Insbesondere im Ochsenfurter Gau ist bei allen Planungen auch auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu achten. Dies gilt in besonderem Maße auch für landwirtschaftlich geprägte Ortslagen wie Zeubelried.

Die Neuansiedlung von entsprechenden MD-Flächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und dörflichen Strukturen in dem Ortsteil aufrecht zu erhalten und ggf. zu stärken.

Gemäß Ziel 3.2 LEP, Ziel 3.2 B II RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG sollen zunächst die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen ausgeschöpft und vorrangig genutzt werden.

Die vorhandenen Flächen im Ortsteil Zeubelried unterliegen bereits einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Flächen für die Erweiterung und Modernisierung von Betrieben im Bereich der Ortslage sind nicht vorhanden.

Fehlende Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten sind ein Grund dafür, dass immer weniger junge Menschen bereit sind einen land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb zu übernehmen. Dies führt in Zeubelried bereits zu einem spürbaren Bevölkerungsrückgang aufgrund der Abwanderung junger Menschen und den damit einhergehenden demografischen Konflikten.

Dem Verlust von Betrieben im Ortsteil Zeubelried möchte die Stadt Ochsenfurt mit der geplanten Ausweisung eines Dorfgebiets entgegenwirken.

Das Erfordernis eines Leerstandsmanagements hat die Stadt Ochsenfurt bereits erkannt und dies auch in ihrem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept beschrieben. Hierbei erkennt das ISEK aber auch den Handlungsbedarf, der u. a. durch die Abnahme der Zahl von Kindern und Jugendlichen sowie die Abnahme der Zahl junger, erwachsener Menschen durch selektive Abwanderung sowie eine Zunahme der Zahl von Senioren entsteht. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auch eine offensivere Bauleitpolitik empfohlen, um attraktiven und preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können. Hierbei darf die Innenentwicklung selbstverständlich nicht vernachlässigt werden.

Zur Berücksichtigung der übergeordneten Leitsätze zum Flächensparen und Innenentwicklung gerade von Altorten wurden von der Stadt Ochsenfurt in verschiedenen Studien Potenzialabschätzungen sowie Stärken-Schwächen-Analysen des Stadtgebiets und der Ortsteile vorgenommen. Die Gebäude und der Bauflächenbestand wurde einer Leerstandsanalyse unterzogen und auf ihre eigentumsrechtliche Verfügbarkeit geprüft.

Insbesondere sind hier zu nennen:

- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, ISEK Stadt Ochsenfurt, Stadt Ochsenfurt, 19.05.2016
- Erfassung von Baulücken und Leerständen für die Ortsteile, Stadt Ochsenfurt, 2016/2017
- Innenentwicklungsstudie, Allianz Fränkischer Süden, Stand Februar 2017
- Gemeindeentwicklungskonzept, Stadt Ochsenfurt, Stand Januar 2019

In den Jahren 2016/2017 wurden die relevanten Grundstückseigentümer in der Stadt Ochsenfurt bzw. der Ortsteile durch die Stadtverwaltung im Rahmen einer Eigentümerbefragung angeschrieben.

Insgesamt wurden im gesamten Stadtgebiet 201 Baulücken identifiziert und deren Besitz kontaktiert. Lediglich 40 Besitzer reagierten auf die Anfrage, wobei 16 grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisierten.

Weiterhin wurden insgesamt 125 Leerstände festgestellt. Auch auf diese Anfrage reagierten nur 18 Besitzer von denen 8 grundsätzliche Verkaufsbereitschaft zeigten.

Im Ortsteil Zeubelried wurden 6 potenzielle Leerstände und 4 potenzielle Baulücken berücksichtigt. Von keinem der angeschriebenen Eigentümer erfolgte eine Reaktion. Auch weiterführende Gesprächsversuche durch die Stadtverwaltung blieben ergebnislos.

Im Rahmen der Innenentwicklungsstudie der Allianz fränkischer Süden wurden ebenfalls potenzielle Leerstände und Baulücken kartiert sowie Wohngebäude mit Leerstandrisiko definiert. Hierbei wurden 4 klassische Baulücken, 2 leerstehende Wohngebäude, 4 leerstehende Hofstellen, 1 Hofstelle mit Restnutzung und 6 Gebäude mit Leerstandrisiko gezählt.

Die im Rahmen der Studien ermittelten Leerstände innerorts konnten bereits abgebaut werden. So werden zwischenzeitlich sowohl 2 Hofstellen als auch 1 leerstehendes Wohngebäude wieder genutzt. 2 vom Leerstand bedrohte Wohngebäude konnten ebenfalls gesichert werden. Von den erfassten klassischen Baulücken wurden 2 bebaut, die weiteren haben sich in den letzten Jahren trotz intensiver Bemühungen nicht aktivieren lassen, so dass eine weitere bauliche Entwicklung des Ortsteils blockiert ist.

Im ISEK ist das Ziel formuliert, dass die selektive Abwanderung jüngerer Menschen durch geeignete Maßnahmen wie die Sicherung eines guten Arbeits-, Bildungs-, Versorgungs- und Freizeitangebotes vor Ort entgegenzuwirken ist. So sollen Familien mit Kindern durch ein attraktives Lebensumfeld und gutes und preisgünstiges Wohnraumangebot von einer Abwanderung abgehalten werden.

Diese Ziele lassen sich nur realisieren, wenn neben einer zielgerichteten Innenentwicklung auch attraktive Grundstücke für Gewerbetreibende und Bauwillige zur Verfügung gestellt werden können, um ortsnahe Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen. Hierbei müssen in der Ortslage Zeubelried insbesondere auch die Ansprüche der Landwirtschaft Berücksichtigung finden.

Die Regierung von Unterfranken sowie der Regionale Planungsverband bestätigen, dass die vorliegende Planung dem Grundsatz 5.4.1 des LEP entspricht, wonach die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden sollen. Weiterhin entspricht die Planung dem Grundsatz ALL 2.3 RP 2 wonach in den fruchtbaren Gebieten des Ochsenfurter Gaues und des Mairdreiecks bei allen Planungen und Maßnahmen den Interessen der Landwirtschaft besondere Bedeutung zukommen soll.

Für Zeubelried gilt es daher Flächen zur Verfügung zu stellen, welche die Erweiterung und Ansiedelung von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben ermöglichen. Gemeinsam mit der Möglichkeit auch Baugrundstücke für junge Familien zu schaffen soll dies Menschen an den Ort binden und diesen somit nachhaltig stärken.

Positive Erfahrungen aus anderen Ortsteilen haben gezeigt, dass eine sehr hohe Nachfrage auch in den kleinen Ortsteilen der Stadt Ochsenfurt besteht und entsprechende Parzellen kurzfristig veräußert werden können.

Im nahegelegenen Ortsteil Erlach beispielsweise wurden zehn Bauplätze eines neu erschlossenen Gebietes in kurzer Zeit veräußert. Hierbei sind wesentlich mehr Bewerbungen für Baugrundstücke eingegangen, als zur Verfügung standen.

Auch in anderen Ortsteilen der Stadt Ochsenfurt ist bei Grundstücksvergaben eine wesentlich größere Nachfrage vorhanden, als Baugrundstücke vergeben werden können.

Dies führt zu einer Stärkung der Stadt Ochsenfurt in ihren Ortsteilen und somit zu einer Stärkung des ländlichen Raums. Weiterhin konnte als positiver Nebeneffekt festgestellt werden, dass das Leerstandrisiko bestehender Gebäude sinkt, wenn der Ort für junge Familien an Attraktivität gewinnt.

Einziger alternativer Standort für eine städtebauliche Erweiterung im Ortsteil Zeubelried stellt ein nordöstlich der Ortslage gelegenes Areal dar, das im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaugebiet ausgewiesen ist. Hier hat sich jedoch wiederholt keine Möglichkeit zum Grunderwerb ergeben. Zudem ist dieser Standort städtebaulich weniger gut integriert als das Projektareal am Ulmenweg, das auch mit seinem guten Anschluss an den Ortskern die Möglichkeit zu Erweiterung für landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbebetreibende begünstigt.

Die weiterhin noch verbleibende potenzielle Erweiterungsfläche im Bereich Eichenweg ist ebenfalls aufgrund ihrer topografischen Lage und der Gesamtgröße des verfügbaren Geländes nicht für landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen geeignet. Hier sollen, in Fortsetzung der bereits erfolgten Schließung von Baulücken, Wohnbaugrundstücke in einem gesonderten Verfahren ausgewiesen werden.

Im Ergebnis bietet das Gebiet im Bereich Ulmenweg, das im Flächennutzungsplan schon in der Fassung der 23. FNP-Änderung teilweise als Dorfgebiet dargestellt ist und mit der 24. Änderung im Randbereich erweitert wird, die meisten Vorteile für eine Ausweisung als Dorfgebiet:

Das Areal ist bereits im Norden und Westen durch bestehende Dorfflächen geprägt. Die Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist

hier günstiger als im Nordwesten. Arbeitsplätze können dezentral erhalten werden:

Die Erschließung kann kleinräumig an die Kreisstraße WÜ 52 erfolgen ohne den gesamten Ort zu tangieren. Die Verkehrsbelastung für die bestehenden Grundstücke wird somit kaum verändert.

Für Familien mit Kindern stellt die ruhige Lage auf dem Land einen besonderen Wohnwert dar.

Der Standort stellt eine tatsächliche Ortsabrundung unter Einbeziehung einer bislang unbewohnten Innenbereichsfläche dar. Die Einbindung der neuen Gebäude in das Ortsbild und die Landschaft werden durch Festsetzungen zu Baugestalt und Grünordnung sichergestellt.

Somit sind die Flächen grundsätzlich für eine Überplanung als Dorfgebiet bestens geeignet. Andere Flächen, die in gleichem Umfang annähernd gleiche Vorteile aufweisen, sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Auf der Basis der regen Nachfrage nach Flächen für landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbebetriebe und Bauland wird nur in dem Umfang landwirtschaftliche Fläche als Baufläche ausgewiesen, wie es auch dem tatsächlichen Bedarf entspricht. Hierbei werden auch nur für die Landwirtschaft ohnehin unwirtschaftliche Randflächen tangiert.

Ausgleichend werden im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplans Teilflächen am nordöstlichen Ortsrand zurückgenommen, die bislang als Wohnbauflächen vorgesehen waren.

Die Stadt Ochsenfurt ist im Besitz der Grundstücke im Plangebiet in Zeubelried und wird diese direkt vermarkten.

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt, bei Erwerb eines Grundstücks die Eigentümer zur Bebauung des Grundstücks zu verpflichten. Der Bau soll in einem Zeitraum von drei Jahren ab Rechtskraft des Kaufvertrages fertiggestellt werden. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist die am 29.01.2020 in Kraft getretene 21. Flächen-nutzungsplanänderung der Stadt Ochsenfurt.

Diese weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zeubelried II – Ulmenweg“ Flächen für ein Dorfgebiet (MD) aus. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans ist jedoch nicht vollständig deckungsgleich mit dem Flächen-nutzungsplan, sodass dieser in einem parallelen Verfahren geändert wird. Dies ist gemäß § 8 Abs. (3) BauGB zulässig.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans "Zeubelried II - Ulmenweg" in der Fassung vom 10.03.2020. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom 08.06.2020 bis zum 20.07.2020 statt.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört.

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans "Zeubelried II - Ulmenweg" in der Fassung vom 01.12.2020 gemäß § 3 Abs.2 BauGB unterrichtet. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX statt.

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

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

4.1 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2018) wird die Stadt Ochsenfurt als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Ortsteil Zeubelried zählt zum allgemeinen ländlichen Raum, im Regionalplan Würzburg (in Kraft getreten am 01.03.2018) wird der Ortsteil Zeubelried als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft. In beiden Programmen steht die Stärkung der Eigenständigkeit und der bestehenden Struktur im Vordergrund.

Weiterhin wird folgendes überfachliches Ziel (2.3 G) beschrieben:

„In den fruchtbaren Gebieten des Ochsenfurter Gaues [...] kommt bei allen Planungen und Maßnahmen den Interessen der Landwirtschaft besondere Bedeutung zu.“

Dies deckt sich insbesondere auch mit dem landschaftlichen Leitbild (1.3):

„In den intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen der Mainfränkischen Platten, insbesondere im Ochsenfurter- und Gollachgau [...] sollen landschaftsgliedernde Elemente erhalten, gepflegt und vermehrt werden.“

Ochsenfurt ist Bestandteil des ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung besonders gestärkt werden soll.

Der Ortsteil Zeubelried stellt zudem eine typische Pendlergemeinde für das Regionalzentrum Würzburg und das Mittelzentrum Ochsenfurt dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

4.2 Landschaftsplan

Für die Stadt Ochsenfurt wurde bisher kein Landschaftsplan aufgestellt.

4.3 Bebauungsplan

4.3.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Zeubelried II - Ulmenweg" umfasst eine Fläche von ca. **1,45 ha**.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Hierbei sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig, da Sie nicht sinnvoll in den Charakter angrenzender Gebiete und die Dorfstruktur integriert werden können:

- Tankstellen gem. § 5 Absatz 2 Nr. 9 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 5 Absatz 3 BauNVO
i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

4.3.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet nach § 17 BauNVO auf 0,60 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3.3 Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 (1) BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO

Eine Vorgabe hinsichtlich der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen wird nicht vorgesehen.

4.3.4. Bebauung **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Für die Gebäude sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Zeltdächer werden explizit ausgeschlossen.

Für die Hauptgebäude sind die Dachneigungen von 20 – 48 Grad zugelassen. Durch Beschränkung der Dachformen und Vorgabe der Dachneigungen soll eine städtebauliche Integration in das gewachsene dörfliche Umfeld sichergestellt sowie eine Stärkung des dörflichen Charakters erzielt werden. Dies ist unter anderem auch den Anregungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sowie weiterer Träger öffentlicher Belange geschuldet.

Bei Garagen und Carports sind neben den o. g. Dachformen auch begrünte Flachdächer und einläufige Pultdächer zugelassen. Die Dachneigung darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° für Hauptgebäude zulässig. Vom Ortgang aus muss der Abstand mindestens 1,50 m betragen. Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachhälfte darf die Gesamtbreite der Gauben 50 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 75 cm betragen.

Fassaden

Zugelassen sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude.

Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Kunststoff, Faserzementplatten, Aluminium, Glaspaneelen, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden.

Gedeckte Farben sind zulässig. Nicht zulässig sind grelle oder leuchtende Farben.

Aufgrund der hohen Schwermetallkonzentrationen, die zu einer Beeinträchtigung der Gewässer führen können, sind Dacheindeckungen und Fassaden aus mit kupfer-, zink-, titanzink- und bleihaltigen Materialien nicht zulässig.

Höheneinstellung

Die Höheneinstellung ist in den Festsetzungen geregelt.

Im Bereich MD:

Es darf eine Gesamthöhe über Bezugspunkt von 6,50 m nicht überschritten werden. Der Bezugspunkt ist definiert als der Schnittpunkt des jeweiligen Grundstückes mit der Hinterkante der öffentlichen Fläche in der Mittelachse des Gebäudes. Grenzt ein Grundstück an zwei Verkehrsanlagen an, ist die höherliegende Verkehrsanlage für die Bestimmung des Bezugspunktes maßgebend.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,50 m bzgl. der Oberkante Straße/Gehweg am Bezugspunkt.

Im Bereich MD*:

Es darf eine Gesamthöhe über Bezugspunkt von 9,50 m nicht überschritten werden. Der Bezugspunkt ist definiert als der Schnittpunkt des jeweiligen Grundstückes mit der Hinterkante der öffentlichen Fläche in der Mittelachse des Gebäudes. Grenzt ein Grundstück an zwei Verkehrsanlagen an, ist die höherliegende Verkehrsanlage für die Bestimmung des Bezugspunktes maßgebend.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,00 m bzgl. der Oberkante Straße/Gehweg am Bezugspunkt.

Böschungen steiler als 1:1,5 sind unzulässig.

Überbaubare Fläche

Die Bauwerke sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zu errichten.

Garagen sind als Grenzbebauung zulässig. Sie dürfen in die Hauptgebäude integriert werden. Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.

Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

5. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 1,45 ha	= 100,00 %
./.. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,25 ha	= 17,24 %
./.. Öffentliche Grünfläche	ca. 0,04 ha	= 2,76 %
Nettobaufläche:	ca. 1,16 ha	= 80,00 %

6. Natur und Landschaft, Artenschutz, Grünordnung

6.1 Natur und Landschaft

Siehe gesonderte Ausarbeitung „Umweltbericht“, Teil E. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.2 Artenschutz

Siehe gesonderte Ausarbeitung „spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, Teil F sowie die Begehungsprotokolle zur Feldhamsteruntersuchung, zur Zauneidechsenuntersuchung und zur Potenzialabschätzung. Diese sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.3 Grünordnung

Siehe gesonderte Ausarbeitung „Begründung zum Grünordnungsplan“, Teil D. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Fremdleitungen

Das Plangebiet "Zeubelried II - Ulmenweg" grenzt an die bestehende Erschließung an.

Im Rahmen einer Voranfrage bei den in der Region bedeutsamen Versorgern wurde festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Vermutet werden Drainagen, die im Rahmen der Feldbewirtschaftung verlegt wurden.

Insbesondere bei der Erschließungsplanung sind die in den Anschlussbereichen vorhandenen Leitungen der Telekom, der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Bayernwerk Netz GmbH zu beachten.

Die Belange des aktiven Brandschutzes sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Die Belange der Kommunalen Abfallwirtschaft sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

8. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

8.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Dorfgebiets "Zeubelried II - Ulmenweg" erfolgt von Norden über den Ulmenweg bzw. die Birkenstraße und die Lindenstraße an die Kreisstraße WÜ 52 und im weiteren Verlauf an die Bundesstraße B 13.

Die Erschließungsstraßen im Dorfgebiet werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) nach ihrer Funktion und Lage als Wohnstraßen ES V eingestuft und gestaltet.

Die exakte Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes innerhalb des Plangebietes sowie die Gestaltung der Oberflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch verbleibt ein Spielraum für die Erschließungsplanung insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung mit 6,00 m ausreichend groß bemessen.

Bei der verkehrstechnischen Erschließung sind die gesetzlichen Vorgaben zur Barrierefreiheit zu beachten.

Oberboden aus dem Bereich öffentlicher Verkehrsflächen soll vorbehaltlich seiner Eignung zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen verwendet werden (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

8.2 Kanalisation

Der Ortsteil Zeubelried ist ordnungsgemäß an die Verbandskläranlage in Winterhausen angeschlossen.

Zuständig für die Abwasserbeseitigung im Ortsteil Zeubelried ist der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Ochsenfurt (AVO).

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt das Baugebiet im Mischsystem zu entwässern.

Das **Mischwasser** wird an die bestehende Abwasseranlage des Ortsteils Zeubelried angeschlossen und zur Verbandskläranlage Winterhausen geleitet.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird von der Stadt Ochsenfurt begrüßt, aber nicht zwingend vorgeschrieben.

8.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für Zeubelried erfolgt über Eigenwasser der Stadtwerke Ochsenfurt, das aus vier Brunnen gewonnen wird.

Das Baugebiet wird an die bestehende Trinkwasserleitung im Ulmenweg und der Birkenstraße angebunden.

Im Baugebiet wird eine ausreichende Anzahl von Hydranten angeordnet. Dabei wird ein Abstand von ca. 100 m zwischen den Hydranten nicht überschritten.

Die Verfügbarkeit von Löschwasser in ausreichender Menge und mit ausreichendem Druck aus dem vorhergehenden Netz wird dabei vorausgesetzt.

Bei der Planung der Leitungen sind die gültigen DVGW-Regelwerke sowie die gültigen DIN-Vorschriften zugrunde zu legen.

8.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung werden durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen (N-ergie Netz GmbH) geplant und errichtet.

Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche (ca. 1,0 m Breite) vorzusehen.

Das zuständige Versorgungsunternehmen ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

8.5 Gasversorgung

- entfällt -

8.6 Fernmeldeanlagen

Die Planung und der Bau der gesamten Fernmeldeanlagen liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Auf die vorhandene, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienende Telekommunikationslinie, ist bei allen Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Hierzu bietet die Telekom den Baufirmen eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>).

Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse <mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de> bzw. über Fax: 0391/580213737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

8.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Würzburg geregelt. Die Entsorgung übernimmt das Team Orange.

8.8 Geothermie (Erdwärme)

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist grundsätzlich möglich, muss jedoch angezeigt werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zeubelried II - Ulmenweg" befinden sich im Besitz der Stadt Ochsenfurt.

10. Immissionen

Das Plangebiet rundet die Ortslage Zeubelried ab. Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sowie der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen wurden daher sowohl eine Verträglichkeitsuntersuchung zum Schallimmissionsschutz als auch eine Untersuchung der Geruchsimmissionen im Plangebiet durchgeführt.

Beide Untersuchungen wurden durch das Büro Wölfel durchgeführt und liegen dem Bebauungsplan als eigenständige Dokumente bei. Diese sind Bestandteil des Bebauungsplans

Geruchsimmissionen:

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die zu erwartenden Geruchsimmissionen im Plangebiet durch die landwirtschaftlichen Betriebe in Zeubelried unterhalb des Immissionswertes der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) von 15 % für Dorfgebiete bei der Beurteilung von Gerüchen aus Tierhaltungen liegen. Am nördlichen Rand des Plangebiets kommt es zu einer Ausschöpfung des Immissionswertes.

Schallimmissionen:

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass durch den Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstellen in Zeubelried und den in diesem Zusammenhang zu erwartenden Geräuschemissionen der Orientierungswert (OW) der DIN 18005-1 für Gewerbelärmimmissionen in MI-Gebieten im Tagzeitraum im gesamten Plangebiet eingehalten wird.

Im Nachtzeitraum ist in der gegenwärtigen Situation mit deutlichen Überschreitungen des OW der DIN 18005-1 zu rechnen.

Die Schallimmissionen im Nachtzeitraum sind geprägt vom Betrieb eines Heulüfters auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 3 (Lindenstraße 5). Bei Verwendung eines schallgedämmten Lüfters mit einem zul. Schalleistungspegel von maximal $LW = 87 \text{ dB(A)}$ sind im Plangebiet auch nachts keine Konflikte mehr zu erwarten. Tonhaltigkeiten im Emissionsspektrum sind nicht zulässig. Unzulässige Überschreitungen des IRW durch Spitzenpegel sind nicht zu erwarten.

Für den Betrieb der Hofstellen ergeben sich bei Realisierung der vorgeschlagenen Schallminderungsmaßnahmen keine weiteren über das derzeit bereits bestehende Maß hinausgehende Einschränkungen. Entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung des Schalleistungspegels des bestehenden Heulüfters werden durch die Stadt Ochsenfurt in Abstimmung mit dem betroffenen Landwirt umgesetzt, sodass keine Überschreitung des OW der DIN 18005-1 mehr entstehen.

Landwirtschaftliche Immissionen:

Unabhängig von den durchgeführten Untersuchungen gilt jedoch, dass in Zeubelried Landwirtschaft betrieben wird und es dadurch zu gewissen Stoßzeiten zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen kann. Dies gilt, insbesondere bei Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Pflanzenschutzspritzungen und Erntearbeiten. Hierdurch können auch die Bauwerber, die in den neu geplanten MD-Gebieten bauen werden, von landwirtschaftlichen Aktivitäten in emissionstechnischer Hinsicht betroffen sein, welche auch außerhalb der üblichen Zeiten möglich sind.

11. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan (= Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Plan (= Teil B) dargestellt. Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan (= Teil D) zu entnehmen.

Des Weiteren gilt jedoch:

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. naturnah gärtnerisch zu gestalten.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

12. Weitere Hinweise

12.1 Erdarbeiten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Zeubelried II – Ulmenweg" sind keine Denkmalverdachtsflächen vorhanden. Jedoch befinden sich in der Nähe entsprechende Flächen, sodass auf Vorgabe des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Erlaubnis für jegliche Bodeneingriffe gefordert wird.

Daher gilt:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Unabhängig hiervon gilt: Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

12.2 Baumstandorte und Versorgungsleitungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Weiterhin ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

12.3 Georisiken

Im Plangebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund besteht allerdings teilweise aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Oberen Muschelkalks, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr können daher nicht völlig ausgeschlossen werden.

13. **Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung**

Die im Folgenden grob geschätzten Kosten für die Erschließung sind **Nettokosten**.

Im Bereich „Befestigte Flächen“ sind ausschließlich die Kosten für die öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Eine Trennung hinsichtlich Erschließungsstraße, Gehwege, Parkflächen und Straßenbegleitgrün erfolgt bei den Kosten nicht, da eine Aufteilung der Flächen erst im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt. Angesetzt wurde ein Mittelwert zwischen bituminöser Befestigung und Pflasterflächen.

Ulmenweg

Straße/Gehweg	2250	m ²	x	170,00 €/m ²	382.500,00 €
Straßenentwässerung	2250	m ²	x	9,00 €/m ²	20.250,00 €
Summe Straßenbau					402.750,00 €
Kanal	300	m	x	750,00 €/m	225.000,00 €
Kanal - Hausanschlüsse, öffentl. Teil	13	St	x	2.500,00 €/St	32.500,00 €
Summe Abwasser					257.500,00 €
WV - Hauptleitung	300	m	x	350,00 €/m	122.500,00 €
WV - Hausanschlüsse, öffentl. Teil	13	St	x	2.500,00 €/St	32.500,00 €
Summe Wasserversorgung					155.000,00 €
Summe Erschließungskosten zuzüglich Baunebenkosten					815.250,00 €

Anmerkungen:

- die Kosten im Kanalbau wurden für ein Mischsystem ermittelt
- in der Berechnung werden keine Hauskontrollschächte berücksichtigt

Von dieser Summe entfallen auf die Ver- und Entsorgung des Baugebietes (ohne Gas, Strom, Telefon usw.) ca. 412.500,00 € (netto), auf die sonstige Erschließung ca. 402.750,00 € (netto).

Sonstige Beipläne, insbesondere der Tiefbauplanung, liegen noch nicht vor.

Die Erschließungsplanung erfolgt zeitnah nach der Genehmigung des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

Stadt Ochsenfurt
Hauptstraße 42
97199 Ochsenfurt