



# BEKANNTMACHUNG

## Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

### 32. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren Bereich Ochsenfurt

- Billigung des Entwurfes mit Begründung und Umweltbericht vom 07.05.2024
- Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Verfahren	Änderung Flächennutzungsplan
Aufstellungsbeschluss	26.10.2023 (SR)
Vorberatung	16.11.2023 (BUA)
Billigung Vorentwurf	30.11.2023 (SR)
Frühzeitige Beteiligung	29.01.2024-04.03.2024
Vorberatung	07.05.2024 (BUA)
Billigung Entwurf	16.05.2024 (SR)

Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dümmersberger Pfad“ in Ochsenfurt im Regelverfahren Beschluss gefasst. Daraufhin hat der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 26.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochsenfurt beschlossen.

### Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Anlass des Bebauungsplans ist die Absicht der Stadt Ochsenfurt, die bereits im FNP dargestellte allgemeine Wohnnutzung im Bereich der Kniebreche zu realisieren. Im Gebiet soll eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen ermöglicht werden: Es werden sowohl kleinere Wohnungen im Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung sozialer Bedürfnisse als auch familienfreundliche Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in zentraler Lage bereitgestellt. Das Areal zeichnet sich durch seine Nähe zur Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Bahnhof) und die fußläufige Nähe zum Stadtzentrum aus. Mit dem Areal bietet sich der Stadt Ochsenfurt die Möglichkeit, einen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements zu leisten, da mit einer flächensparenden Bauweise über 50 Wohneinheiten auf ca. 1,23 ha geschaffen werden können. Mit dem Bebauungsplan werden innerörtliche Bauflächen erschlossen, damit wird weiterer Zersiedlung entgegengewirkt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 24. Änderung (bekanntgemacht am 07.10.2021) stellt den Änderungsbereich der 32. Änderung als „Allgemeine Grünfläche – Friedhof“ dar. Die Fläche war als Friedhofserweiterung vorgesehen, wird aber nicht weiterverfolgt. Im Rahmen der geplanten Wohnnutzung wird der Änderungsbereich im Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“ als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

### Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplans mit Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs umfasst eine Fläche von ca. 0,16 ha und erstreckt sich über das Flurstück Fl. Nr. 2424/1 Gemarkung Ochsenfurt und ist Bestandteil des Beschlusses.



Geltungsbereich ohne Maßstab

In seiner Sitzung am 16.05.2024 hat der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt den Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es folgt nun die förmliche Beteiligung.

Die Planunterlagen in der Fassung vom 07.05.2024 mit Begründung und Umweltbericht werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom

**25.06.2024 – 26.07.2024**

auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt unter der Rubrik Bauen, Wohnen und Wirtschaft/Planung der Stadt/Bauleitplanungen (<https://www.ochsenfurt.de/de/bauen-wohnen-wirtschaft/planung-der-stadt/bauleitplanungen>) zur Einsichtnahme veröffentlicht. Zudem können die Unterlagen während des oben genannten Zeitraums während der allgemeinen Öffnungszeiten:

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

im Stadtbauamt, Hauptstraße 39, 2. Stock, Zimmer 2.03, 97199 Ochsenfurt eingesehen werden.

Während der oben genannten Frist können Bedenken und Anregungen zu der Entwurfsplanung abgegeben werden (§ 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 1 BauGB). Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderen Weg abgegeben werden (§ 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 2 BauGB). Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben (§ 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 BauGB).

Folgende Arten wesentlicher umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter, Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter inkl. Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG,
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Betrachtung des Vorkommens von Vogelarten
- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
- Nachweis naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen

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

- Landratsamt Würzburg – Immissionsschutz
- Landratsamt Würzburg – Naturschutz, Landschaftsbild, Eingriffsregelung, Kompensation naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich
- Bayerischer Bauernverband – Flächenverbrauch, landwirtschaftliche Fläche
- BUND Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Würzburg

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB)

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, 20.06.2024

STADT OCHSENFURT

P. Juks  
1. Bürgermeister



Angeschlagen am: 20.06.2024  
Abgenommen am: 27.07.2024  
Bekanntmachung Homepage am: 20.06.2024  
Von Homepage genommen am: