



BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Spitaläcker, 9. Änderung und Erweiterung“, Hohestadt

- Billigung des Entwurfes mit Begründung und Umweltbericht vom 13.09.2022
- Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bau- und Unterausschuss hat in seiner Sitzung am 12.03.2019 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Spitaläcker“ in Hohestadt gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Vorentwurf in der Fassung vom 21.02.2019 im Grundsatz gebilligt. Am 08.02.2022 hat der Bau- und Unterausschuss in seiner Sitzung den angepassten Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08.02.2022 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 17.02.2022 bis 21.03.2022 stattgefunden hat.

Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung:

Die Kneipp GmbH beabsichtigt in den nächsten Jahren am Standort Ochsenfurt – Ortsteil Hohestadt zu wachsen und weitere Funktionen in Ochsenfurt zu bündeln. Ein solches Wachstum hat sowohl eine personelle als auch flächenmäßige Erweiterung zur Folge. Hierfür wurde bereits im Jahr 2016 eine Bedarfsermittlung und ein Strukturplan für den Standort erstellt. Im Jahr 2017 hat ein eingeladenen Architektenwettbewerb, unter Beteiligung des Landratsamtes und der Stadt Ochsenfurt, stattgefunden. Dieser war notwendig, da es der Kneipp GmbH nicht nur um eine reine Flächenerweiterung, sondern vielmehr um eine Adressbildung im Sinne der Qualität und Werte der Kneipp Philosophie geht. Da sich Teile der großflächigen Erweiterung auch auf Grundstücke mit existierendem Bebauungsplan erstreckt, soll für die heterogene Flächenkonstellation ein einheitliches Bild sowie zeitgemäße Planungsgrundlage geschaffen werden. Zudem wäre das Gewerbegebiet Hohestadt mit dem aktuell undefinierten Baufeld FI.Nr.410/2, Gemarkung Hohestadt im Süden der Spitaläcker abschließend beschrieben.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die FI.Nrn. 384/1, 410, 410/2, 410/3, 410/4 und 413/6 der Gemarkung Hohestadt mit einer Fläche von ca. 6,81 ha.



Lageplan ohne Maßstab

In seiner Sitzung am 13.09.2022 hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 13.09.2022 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 erfolgt nun die förmliche Beteiligung. Die Planunterlagen in der Fassung vom 13.09.2022 einschließlich Begründung und Umweltbericht liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

23.09.2022 bis 25.10.2022

im Stadtbauamt, Hauptstraße 39, 2. Stock Foyer, Zimmer 2.08 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 den Inhalt dieser Bekanntmachung sowie die Planunterlagen und die Begründung mit Umweltbericht auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt unter der Rubrik Bauen, Wohnen & Wirtschaft / Planung der Stadt / Bauleitplanungen (<https://www.ochsenfurt.de/de/bauen-wohnen-wirtschaft/planung-der-stadt/bauleitplanungen>) einzusehen.

Während der oben genannten Frist können Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben 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 der Änderung des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Aufgrund der Corona-Pandemie sind bei einem Besuch des Stadtbauamtes die allgemeinen Hygiene- und Abstandsregeln einzuhalten sowie eine gegebenenfalls den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Mund- und Nasenbedeckung zu tragen. Desinfektionsmittelpender stehen bereit. Unter Umständen ist der Zugang nur mit einem 3G-Nachweis möglich. Weitere Informationen hierzu finden Sie auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt unter www.ochsenfurt.de. Nach Möglichkeit soll die Kontaktaufnahme schriftlich oder telefonisch erfolgen.

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar und liegen zur Einsichtnahme mit aus:

- Umweltbericht, 13.09.2022 (Lorenz Landschaftsarchitekten Stadtplaner)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, 23.11.2021 (ifanos-Landschaftsökologie, Nürnberg)
- Fachbericht Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten mit Fotodokumentation, 07.04.2021 (Fabion GbR, Würzburg)
- Artenschutzrechtlicher Fachbericht mit Fotodokumentation, 16.11.2021 (Fabion GbR, Würzburg)
- Umweltrelevante Stellungnahmen von Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

In Fachgutachten, Stellungnahmen sowie im Umweltbericht befinden sich im Hinblick auf die Wirkfaktoren der beabsichtigten planungsrechtlichen Ausweisung von einer gewerblichen Baufläche umweltrelevante Informationen zu den folgenden Themenfeldern:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Wasser	- Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Ochsenfurt vom 16.02.2022 - Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg vom 21.03.2022, Hinweise zum Thema Wasserrecht - Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 13.09.2022, Kapitel 5.2.3, mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser
Menschen/Gesundheit	- Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.03.2022 - Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg vom 21.03.2022, Hinweise zum Thema Immissionsschutz - Stellungnahme Privat 1 vom 17.02.2022
Boden und Flächen	- Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.03.2022 - Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 09.03.2022 - Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg vom 21.03.2022, Hinweise zum Thema Bodenschutz, Denkmalschutz

	- Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 13.09.2022, Kapitel 5.2.3, mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden
Tiere und Pflanzen, Artenschutz, Schutzgebiete, Fläche, Ausgleichsbedarf	- Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Würzburg vom 24.02.2022 - Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg, Untere Naturschutzbehörde vom 21.03.2022, Hinweise zum Thema Naturschutz - Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 13.09.2022, Kapitel 5.2.2, mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen - Eingriffsregelung Kapitel 5.4 der Begründung zum Bebauungsplan vom 13.09.2022 - Maßnahmen zum Ausgleich des ermittelten flächenmäßigen Kompensationsbedarfs, Kapitel 5.4.4. der Begründung zum Bebauungsplan vom 13.09.2022 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der ifanos-Landschaftsökologie vom 23.11.2021 - Fachbericht mit Fotodokumentation, Fabion GbR vom 16.11.2021
Klima und Luft	- Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands vom 15.03.2022 - Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg vom 21.03.2022, Hinweise zum Thema Immissionsschutz - Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 13.09.2022, Kapitel 5.2.4, mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/ Luft - Stellungnahme Privat 1 vom 17.02.2022
Landschaftsbild	- Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 13.09.2022, Kapitel 5.2.5, mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	- Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 13.09.2022, Kapitel 5.2.6, mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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, 15.09.2022

STADT OCHSENFURT



P. Juks
1. Bürgermeister



Angeschlagen am: 15.09.2022
Abgenommen am: 25.10.2022
Bekanntmachung Homepage am: 15.09.2022
Von Homepage genommen am: