

## Teil C



## Stadt Ochsenfurt

(Landkreis Würzburg)

## Bebauungsplan "Zeubelried III - Eichenweg" in Zeubelried

# BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

Würzburg, den 10.03.2020

geändert: 14.09.2021

13.01.2022

red. geändert: 10.05.2022

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**

Kühlenbergstraße 56

97078 Würzburg

.....  


(Unterschrift)

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Bedarfsnachweis</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>14</b>
4.1	Landesplanerische Ziele	17
4.2	Landschaftsplan	17
4.3	Bebauungsplan	18
4.3.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO	18
4.3.2	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	18
4.3.3	Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 (1) BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO	18
4.3.4.	Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	19
<b>5.</b>	<b>Größe des Baugebietes</b>	<b>21</b>
<b>6.</b>	<b>Natur und Landschaft, Artenschutz, Grünordnung</b>	<b>22</b>
6.1	Natur und Landschaft	22
6.2	Artenschutz	22
6.3	Grünordnung	22
<b>7.</b>	<b>Fremdleitungen</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>24</b>
8.1	Straßen und Wege	24
8.2	Kanalisation	25
8.3	Wasserversorgung	26
8.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	26
8.5	Gasversorgung	26
8.6	Fernmeldeanlagen	27
8.7	Abfallentsorgung	28
8.8	Geothermie (Erdwärme)	28
<b>9.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>29</b>
<b>10.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>30</b>
<b>11.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</b>	<b>33</b>
<b>12.</b>	<b>Weitere Hinweise</b>	<b>34</b>
12.1	Erdarbeiten	34
12.2	Baumstandorte und Versorgungsleitungen	34
12.3	Georisiken	34
<b>13.</b>	<b>Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung</b>	<b>36</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

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

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

Grund der Aufstellung ist es, im Gemeindegebiet im Stadtteil Zeubelried wieder Bauplätze anbieten zu können. Die vereinzelt in der Ortslage noch vorhandenen freien Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im Privatbesitz und stehen trotz intensiver Bemühungen der Stadt Ochsenfurt für den freien Markt nicht zur Verfügung. Auch für das Gebiet des im Oktober 2021 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „Zeubelried II – Ulmenweg“ liegen bereits zahlreiche Nachfragen vor, obwohl mit der Erschließung noch nicht begonnen wurde. In diesem Bereich von Zeubelried möchte die Stadt Ochsenfurt jedoch Flächen bevorzugt für die Erweiterung bestehender Betriebe zur Verfügung stellen sowie die Ansiedlung neuer landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebe ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans stärkt die Stadt Ochsenfurt ihre Funktion als Wohnstandort, da der Stadtteil Zeubelried aufgrund seiner Nähe zu Ochsenfurt ein beliebter Wohnstandort ist. Durch die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebiets soll jedoch dem landwirtschaftlich geprägten Charakter des Ortsteils Zeubelried entsprochen werden, sodass hier auch die unter § 5a (2) BauNVO genannten Nutzungen möglich und zulässig sind.

Der Bebauungsplan „Zeubelried III – Eichenweg“ umfasst eine Fläche von ca. **0,58 ha** und wird nach § 5a BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und der Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) als Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt.

Der Geltungsbereich setzt sich aus den Flurstücken 1712, 83 (Teilfläche Straße), 1710 und 1709 der Gemarkung Zeubelried zusammen.

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

Die Grundstücke wurden durch die Stadt Ochsenfurt bereits teilweise erworben.

Das Plangebiet erstreckt sich von ca. 246 m ü. NN im Südwesten bis zu ca. 258 m ü. NN im Nordosten.

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Anbindung des neuen dörflichen Wohngebiets erfolgt über die Fortführung des Eichenwegs.

Der Eichenweg steht im Bereich des geplanten Baugebietes derzeit als asphaltierter landwirtschaftlicher Weg an und wird im Zuge der Baugebietserschließung 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 bildet als Mittelzentrum den wirtschaftlichen Mittelpunkt der Region „Ochsenfurter Gau“. 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.

Der Stadtteil Zeubelried der Stadt Ochsenfurt ist bedingt durch seine Lage ein beliebter Wohnstandort. Es liegt eine hohe landwirtschaftliche Nutzung vor. Gewerbe siedelt sich aufgrund der Infrastruktur überwiegend im Mittelzentrum Ochsenfurt bzw. im Gewerbegebiet des Markt Marktbreit an.

Die Ausweisung des Dörflichen Wohngebiets (MDW) „Zeubelried III – Eichenweg“ soll zum einen der Stärkung der Wohnfunktion dienen und durch neue Mitbürger bzw. die Bindung von Zeubelrieder Bürgern, die nach der Möglichkeit für einen Wohnhausbau suchen, die Infrastruktur des Ortes, die Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern und damit die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere in Bezug auf eine zu erwartende Stärkung des aktiven Dorf- und Vereinslebens sichern.

Zum anderen soll die Ausweisung auch die landwirtschaftliche Ausprägung des Ortsteils unterstützen und daher die Möglichkeit zur Ansiedlung von kleineren land- und forstwirtschaftlichen Betrieben – insbesondere Nebenerwerbslandwirten - bieten.

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 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 Baugebiete 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.

Mit der Ausweisung des Gebiets Zeubelried II -Ulmenweg soll vordringlich der Bedarf an Bauplätzen für gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe gedeckt werden, wobei insbesondere lokalen Gewerbetreibenden und Landwirten die Möglichkeit zur Umstrukturierung ihrer Liegenschaften gegeben werden soll. Es sollen jedoch auch neue Gewerbetreibende angesprochen werden. Der entsprechende Bebauungsplan ist bereits rechtskräftig, eine Erschließung des Areals ist für das Jahr 2023 vorgesehen.

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

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 MDW-Flächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und dörflichen Strukturen in dem Ortsteil aufrecht zu erhalten und ggf. zu stärken. Aufgrund der starken landwirtschaftlichen Prägung des Ortsteils Zeubelried und der damit einhergehenden Immissionsbelastung im Bereich Gerüche und Lärm ist jedoch die Ausweisung eines Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO nur sehr begrenzt möglich. Weiterhin ist unter der Würdigung der landwirtschaftlichen Belange stets auch die Möglichkeit zur Anordnung der Nutzungen gemäß § 5a (2) BauNVO zu berücksichtigen.

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 konnten zwischenzeitlich durch die Ausweisung des Gebiets Zeubelried II – Ulmenweg geschaffen werden.

Damit konnten erste Voraussetzungen für Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten geschaffen werden, sodass junge Menschen wieder motiviert werden einen land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb zu übernehmen. Aber auch die Sicherstellung von attraktivem und günstigem Wohnraum stellt eine wesentliche Herausforderung zum Erhalt der dörflichen Struktur dar. Fehlende Möglichkeiten führen in Zeubelried bereits zu einem spürbaren Bevölkerungsrückgang aufgrund der Abwanderung junger Menschen und den damit einhergehenden demografischen Konflikten.

Dem Verlust von weiteren Einwohnern im Ortsteil Zeubelried möchte die Stadt Ochsenfurt mit der geplanten Ausweisung eines Dörflichen Wohngebiets entgegenwirken.

Die 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 zur 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 Leerstandanalyse 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 Besitzer 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 Gaus und des Mairdreiecks bei allen Planungen und Maßnahmen den Interessen der Landwirtschaft besondere Bedeutung zukommen soll.

Für Zeubelried gilt es daher Baugrundstücke für junge Familien zu schaffen, um Menschen an den Ort zu binden und diesen somit nachhaltig zu stärken. Hierbei sind stets die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen, sodass auch Flächen zur Verfügung gestellt werden, welche die Erweiterung und Ansiedelung von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben ermöglichen.

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.

Einzigster 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 Eichenweg, das auch mit seinem guten Anschluss an den Ortskern und die Kreisstraße WÜ 52 die Erschließung begünstigt.

Im Ergebnis bietet das Gebiet im Bereich Eichenweg, das im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiets dargestellt ist, die meisten Vorteile für eine Ausweisung als Dörfliches Wohngebiet:

Das Areal ist bereits im Süden und Westen durch bestehende Dorfflächen und Wohnbebauung geprägt. Die Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist hier günstiger als im Nordosten.

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 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 Dörfliches Wohngebiet 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 Bauland, landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbebetriebe 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.

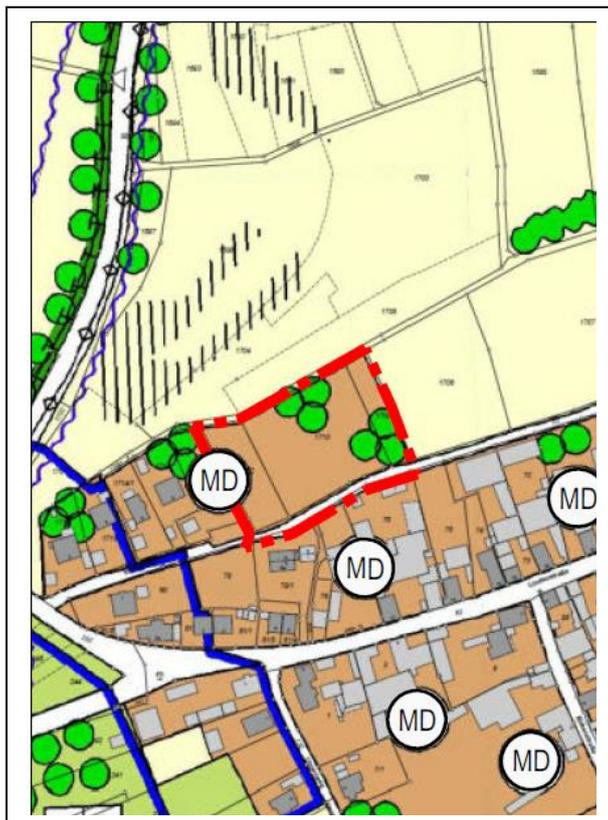
Die Stadt Ochsenfurt ist weitgehend im Besitz der Grundstücke im Plangebiet in Zeubelried und wird diese direkt vermarkten.

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 07.10.2021 in Kraft getretene 24. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Ochsenfurt.

Dieser weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zeubelried III - Eichenweg“ Flächen für ein Dorfgebiet (MD) aus. Die zulässigen Nutzungen entsprechen weitestgehend den mit der neu in die Baunutzungsverordnung eingeführten Nutzung des Dörflichen Wohngebiets (MDW), sodass sich hierbei nur um eine untergeordnete Modifikation handelt und der Bebauungsplan sich folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der nächsten Änderung entsprechend fortgeschrieben.



Zunächst beabsichtigte die Stadt Ochsenfurt den Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Nutzungen gemäß § 4 BauNVO auszuweisen. Vor diesem Hintergrund wurde das Verfahren zunächst auf Grundlage des § 13 b BauGB begonnen.

Daher war vorgesehen von einer frühzeitigen Unterrichtung / Erörterung nach §§ 13 b und 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Aufgrund weiterführender Erkenntnisse sowie der Stellungnahmen verschiedener Träger öffentlicher Belange wurde durch den Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt jedoch am 14.09.2021 beschlossen, das Gebiet im weiteren Verfahren als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO auszuweisen.

Die bereits im Zeitraum vom 08.06.2020 bis zum 20.07.2020 durchgeführte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird daher in Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg als die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. als Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Die Offenlegung der Planung des Bebauungsplans "Zeubelried III - Eichenweg" erfolgte im o.g. Zeitraum in der Fassung vom 10.03.2020.

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans "Zeubelried III - Eichenweg" in der Fassung vom 14.09.2021 gemäß § 3 Abs.2 BauGB unterrichtet. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom 18.10.2021 bis zum 19.11.2021 statt.

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

Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und den hier vorgetragenen Hinweisen zur Eignung des Gebiets als Dorfgebiet (MD) wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt im Rahmen der Sitzung am 13.01.2022 beschlossen, das Gebiet im weiteren Verfahren als Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO auszuweisen.

Die im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes mit § 5a BauNVO neu geschaffenen möglichen Nutzungen bilden die von der Stadt Ochsenfurt vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sehr gut ab, da neben Wohngebäuden auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude möglich sind.

Die hieraus resultierenden Bauformen lassen sich mit den angedachten Grundstückszuschnitten gut realisieren, wobei die Grundstücksgrenzen innerhalb des Geltungsbereiches nicht festgesetzt werden, sodass bedarfsabhängig auch andere Grundstückszuschnitte veräußert werden können.

Aufgrund dieser Änderung wurde der Planstand mit Datum vom 13.01.2022 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB erneut ausgelegt.

Die Bürger erhielten im Rahmen des erneuten Auslegungsverfahrens ab dem 07.02.2022 bis zum 11.03.2022 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.01.2022.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange erneut gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 28.01.2022.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.05.2022.

Das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Auslegung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.05.2022 mitgeteilt.

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

In der Sitzung vom 10.05.2022 fasste der Bau- und Umweltausschuss den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zeubelried III -Eichenweg“

## **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 Gaus [...] 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 III - Eichenweg" umfasst eine Fläche von ca. **0,58 ha**.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

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

- Gartenbaubetriebe gem. § 5a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen gem. § 5a Absatz 3 Nr. 3 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 sowie Hausgruppen mit bis zu 4 Häusern zulässig.

Um eine städtebaulich sinnvolle Integration der neuen Anwesen in das Umfeld zu gewährleisten wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf 4 begrenzt. So ist auch die Errichtung kleinerer Mehrfamilienhäuser möglich.

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

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt.

**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, Nebenanlagen 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.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,50 m über dem Bezugspunkt und wird gemessen zwischen dem geplanten Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Hierbei ist die insgesamt höchste Wandhöhe des Gebäudes – unabhängig von der Orientierung auf dem Grundstück - im Bezug zum geplanten Gelände maßgebend. Bei den Giebelseiten wird die Wandhöhe über eine fiktive Linie zu den Traufseiten definiert.

Es darf eine Firsthöhe über Bezugspunkt von 9,50 m nicht überschritten werden.

Der Bezugspunkt ist definiert als der Schnittpunkt des geplanten Geländes mit der jeweiligen Wand in der Mittelachse des Gebäudes. Maßgebend für die Lage des Der Bezugspunkt liegt auf der Gebäudeseite mit der höchsten aufgehend Wand.

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.	0,58 ha	=	100,0 %
./.. Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,11 ha	=	19,10 %
Nettobaufläche:	ca.	0,47 ha	=	81,80 %

## **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 III - Eichenweg“ 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 und des Überlandwerk Schäfersheim 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 Baugebietes „Zeubelried III - Eichenweg“ erfolgt von Westen über den Eichenweg und den Lindenweg an die Kreisstraße WÜ 52 und im weiteren Verlauf an die Bundesstraße B 13.

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet 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 7,00 m, bzw. 6,00 m im Bereich von Stichwegen 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 Stadtteil Zeubelried ist ordnungsgemäß an die Verbandskläranlage in Winterhausen angeschlossen.

Zuständig für die Abwasserbeseitigung im Stadtteil Zeubelried ist der Abwasserverband Ochsenfurt (AVO).

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt das Baugebiet in einem modifizierten Entwässerungssystem zu erschließen.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser ist aufgrund der in situ anstehenden Baugrundparameter nur in engen Grenzen möglich. Sofern sich im Rahmen der Erschließungsplanung die Möglichkeit zeigt, Teilflächen sinnvoll versickern zu können, werden diese von der Stadt Ochsenfurt ausgeschöpft.

Eine Rückhaltung des Niederschlagswasser und eine gedrosselte Einleitung in einen Vorfluter ist aufgrund der örtlichen Entfernung zum nächsten Vorfluter nicht zielführend möglich.

Der abschließende Umfang der tatsächlich möglichen Maßnahmen zur dezentralen Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Hieraus resultierende Maßnahmen im Bereich der privaten Baugrundstücke sind mit den Erwerbern im Rahmen der Kaufverträge verbindlich zu vereinbaren.

Um eine Reduzierung der Abflussverschärfung aus den Privatgrundstücken ist unabhängig hiervon je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Mindestnutzvolumen von 7.500 l anzuordnen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über diese Zisternen zu bewirtschaften. Ein Überlauf in den Mischwasserkanal ist herzustellen.

Das **Mischwasser** wird an die bestehende Abwasseranlage des Stadtteils Zeubelried angeschlossen und zur Kläranlage geleitet.

### **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 Eichenweg 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.

Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten.

### **8.5 Gasversorgung**

- entfällt -

## **8.6 Fernmeldeanlagen**

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 III - Eichenweg " 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 Geruchsmissionen im Plangebiet durchgeführt.

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

### Geruchsmissionen:

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet den Immissionswert der TA Luft 2021 von 15 % für Dorfgebiete bei Geruchsmissionen, die durch Tierhaltung verursacht werden, großflächig unterschreiten bzw. einhalten. Im südöstlichen Bereich wird die relative Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % auf einer kleinen Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Stand vom 14.12.2020 überschritten. Dieser entspricht auch dem Stand vom 13.01.2022.

Diese Teilfläche liegt außerhalb der vorgesehenen Baugrenzen. Gemäß TA Luft 2021 kann der Immissionswert für Dorfgebiete hinsichtlich der Geruchsmissionen durch Tierhaltungsanlagen im Einzelfall auch auf Siedlungsbereiche angewendet werden, die durch die unmittelbare Nachbarschaft einer vorhandenen Tierhaltungsanlage historisch geprägt, aber nicht als Dorfgebiet ausgewiesen sind. Aus fachlicher Sicht kann auf dieser Grundlage der für Dorfgebiete geltende Immissionswert von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit bei Gerüchen aus Tierhaltungsanlagen auf die Nutzung „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) angewandt werden.

Schallimmissionen:

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass durch den Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstellen in Zeubelried und die in diesem Zusammenhang zu erwartenden Geräuschemissionen der Orientierungswert (OW) der DIN 18005-1 für Gewerbelärmimmissionen in MI-Gebieten bzw. MD-Gebieten (gleichzusetzen mit den OW für MDW-Gebiete gemäß Entwurfsfassung der DIN 18005, Beiblatt 1:2022-02) 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 von den Betrieben auf den Flurnummern 76 und 77. Bei Umsetzung folgender schallmindernder Maßnahmen kann von einer Einhaltung der OW der DIN 18005-1 ausgegangen werden:

- Hofstelle Fl.-Nr. 77, Lindenstraße 10:  
Verwendung eines schallgedämmten Belüftungsgebläses innerhalb der Lagerhalle mit einem zulässigen Schallleistungspegel von maximal  $LW = 80 \text{ dB(A)}$  oder Verringerung des über das Tor an der Nordfassade abgestrahlten Schallleistungspegels um mindestens 20 dB durch z.B. bauliche Ertüchtigung.  
Tonhaltigkeiten im Emissionsspektrum sind nicht zulässig.
- Hofstelle Fl.-Nr. 76, Lindenstraße 12:  
Verwendung eines schallgedämmten Fördergebläses zur Einlagerung mit einem zulässigen Schallleistungspegel von maximal  $LW = 75 \text{ dB(A)}$ .  
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 MDW-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 III - Eichenweg" sind keine Denkmalverdachtsflächen vorhanden.

Dennoch 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.

## **12.4 Starkniederschläge**

Der Geltungsbereich liegt in einem hängigen Geländebereich mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung. Im Hinblick auf die lokalen Auswirkungen (Schäden) von Starkregenereignissen wird empfohlen einen geeigneten Objektschutz vor Oberflächenabfluss herzustellen.

## 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.

### Eichenweg

Straße/Gehweg	1100 m <sup>2</sup>	x	170,00 €/m <sup>2</sup>	187.000,00 €
Straßenentwässerung	1100 m <sup>2</sup>	x	9,00 €/m <sup>2</sup>	9.900,00 €
<b>Summe Straßenbau</b>				<b>196.900,00 €</b>
Kanal	140 m	x	750,00 €/m	105.000,00 €
Kanal - Hausanschlüsse, öffentl. Teil				17.500,00 €
<b>Summe Abwasser</b>				<b>122.500,00 €</b>
WV - Hauptleitung	160 m	x	350,00 €/m	56.000,00 €
WV - Hausanschlüsse, öffentl. Teil				17.500,00 €
<b>Summe Wasserversorgung</b>				<b>73.500,00 €</b>
<b>Summe Erschließungskosten</b> zuzüglich Baunebenkosten				<b>392.900,00 €</b>

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. 196.000,00 € (netto), auf die sonstige Erschließung ca. 196.900,00 € (netto).

Die Kosten der Ver- und Entsorgung regelt die Satzung der Stadt Ochsenfurt, von den Kosten der sonstigen Erschließung trägt die Stadt Ochsenfurt 10 %.

	Anteil Gemeinde	Anteil Bauherr
Sonstige Erschließung: 196.900,00 €	19.690,00 €	177.210,00 €

Durch die Bauwilligen sind somit von den Erschließungskosten ohne Wasser und Kanal bei ca. 0,47 ha veräußerbarer Fläche ca. 177.210,00 € (netto) zu tragen, umgerechnet auf den Quadratmeter Baugrund ergeben sich ca. 37,61 €/m<sup>2</sup> (netto).

Kosten für die Straßenbeleuchtung, Versorgung mit elektrischem Strom sowie für die zugehörige Planung (Baunebenkosten) sind im vorgenannten Preis pro Quadratmeter nicht enthalten.

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**

## Liste der Träger öffentlicher Belange

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg - Außenstelle Kitzingen
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
3	Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg
4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ - Bauleitplanung
5	Bayerisches Landesamt für Umwelt
6	Bayerischer Bauernverband
7	<del>Bayernwerk Netz GmbH, Netzceneter Marktheidenfeld</del> — <b>möchten nicht mehr beteiligt werden</b>
8	Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
9	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg
10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat I 3 (TöB)
11	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
12	DB Netz AG, Deutsche Bahn AG DB Immobilien KTB
13	Deutsche Telekom Technik GmbH
14	Deutsche Telekom Technik GmbH, Best Mobile (T-BM) Netzausbau (T-NAB)
15	Ericsson Services GmbH, Abt. Bauleitplanung
16	Evang. Luth. Dekanat Kitzingen
17	<del>Fernwasserversorgung Franken-</del>
18	<del>Gasversorgung Unterfranken GmbH-</del>
19	Handelsverband Bayern, Der Einzelhandel e.V.
20	Handwerkskammer für Unterfranken
21	Industrie- und Handelskammer
22	Kommunalunternehmen, Stadtwerke Ochsenfurt (KSO)
23	Kreisbrandrat, Herr Reitzenstein
24	Kreisheimatpfleger, Herr Hermann Oberhofer
25	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
26	Landesjagdverband Bayern e.V., z. Hd. Herrn Dr. Damme
27	Landratsamt Würzburg
28	Markt Randersacker
29	Markt Reichenberg
30	N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg
31	NVM – Nahverkehr Würzburg-Mainfranken GmbH

32	<del>PLEDOC GmbH</del>
33	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
34	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
35	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
36	Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz
37	Regionaler Planungsverband Würzburg, Landratsamt Main-Spessart
38	Staatliches Bauamt Würzburg
39	Stadt Kitzingen
40	Stadtverwaltung Marktbreit
41	Team Orange, Kommunalunternehmen Landkreis Würzburg
42	<del>Telefónica Germany GmbH &amp; Co. KG</del>
43	<del>Tennet TSO GmbH</del> — <b>keine Anlagen im Planungsbereich</b>
44	Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt
45	Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, Gemeinde Biebelried, Gemeinde Sulzfeld a. Main
46	<del>Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Koordinationsanfragen</del>
47	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
48	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Ochsenfurt