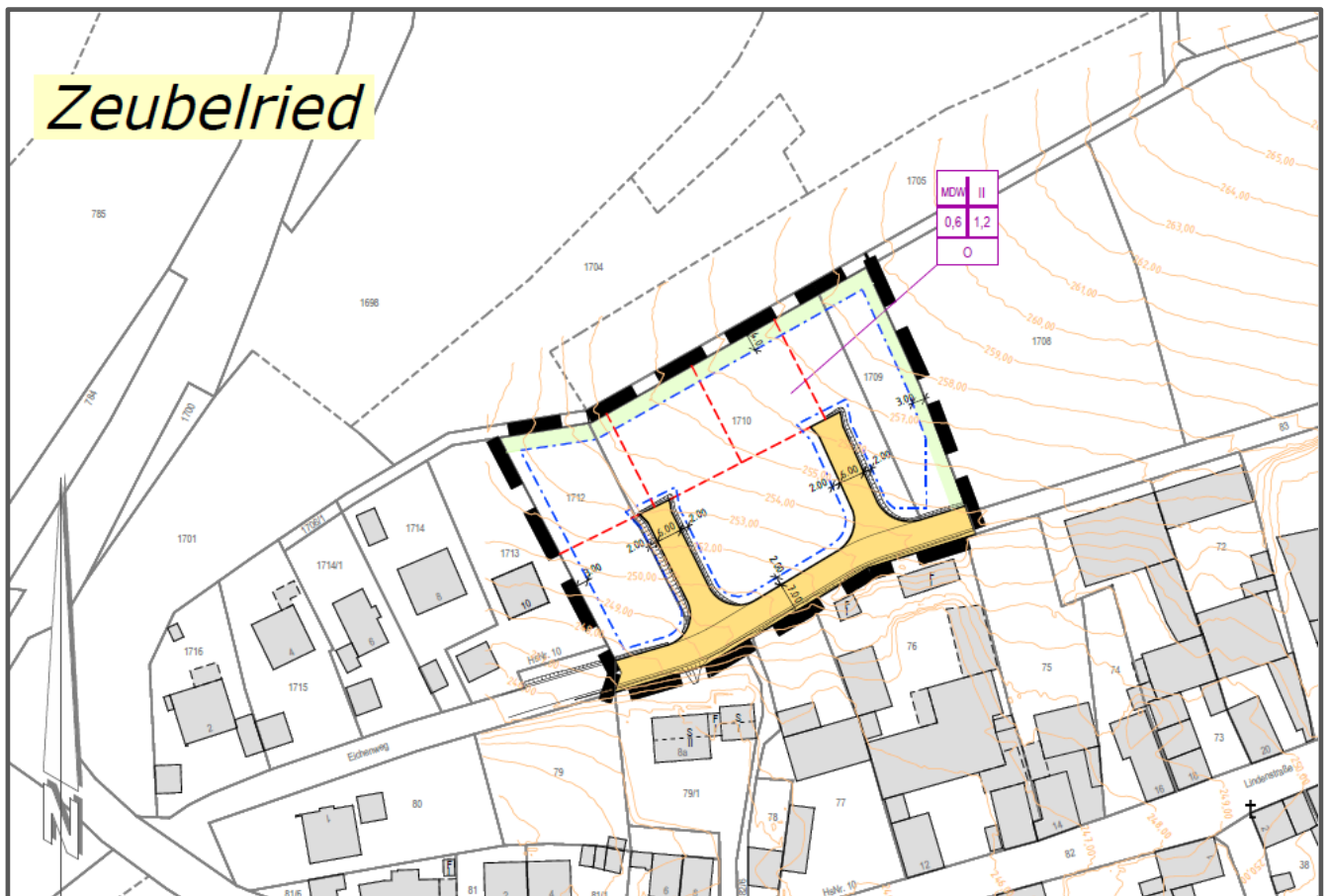




# Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Zeubelried III - Eichenweg" in Zeubelried



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Zeubelried III – Eichenweg“

## **1. Verfahren**

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

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

Der Bebauungsplan entwickelt sich folgerichtig aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ochsenfurt, geändert durch die seit dem 07.10.2021 rechtswirksame 24. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierbei weist der Flächennutzungsplan 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 Plan umfasste eine Fläche von ca. 0,58 ha und ist als Dörfliches Wohngebiet 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) festgesetzt.

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 am 14.09.2021 jedoch beschlossen, das Gebiet im weiteren Verfahren als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO auszuweisen.

Die im Zeitraum vom 08.06.2020 bis zum 20.07.2020 durchgeführte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde 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.

Im Bauamt der Stadt Ochsenfurt waren im Zeitraum vom 08.06.2020 bis 20.07.2020 während der Dienststunden die Planunterlagen und Erläuterungen in der Fassung vom 10.03.2020 für jedermann zur Einsicht und zur Äußerung und Erörterung der Planung ausgelegt. Zeitgleich waren die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt hinterlegt.

Dabei wurde die Öffentlichkeit frühzeitig

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

unterrichtet.

Für das Verfahren wurde die Grünordnungsplanung und der spezielle artenschutzrechtliche Fachbeitrag durch das Büro Thomas Struchholz, Landschaftsarchitekt aus Veitshöchheim, erstellt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet geändert, um den Randbedingungen und der angestrebten Nutzung Rechnung zu tragen. Weiterhin wurden ein Schallgutachten sowie ein Gutachten zu Geruchsimmissionen erarbeitet. Insbesondere wurde auch der Bedarfsnachweis fortgeschrieben und konkretisiert.

Der vom Büro ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Würzburg, ausgearbeitete Entwurf für den Bebauungsplan „Zeubelried III -Eichenweg“ wurde mit Begründung sowie den vom Büro Simon Mayer erarbeiteten Unterlagen, wie Umweltbericht und Grünordnungsplanung, Stand 14.09.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 öffentlich ausgelegt. Auch diese öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.

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

Im Rahmen der Stellungnahmen zeigt sich, dass erneut eine Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung erforderlich war. Weiterhin wurden die Festsetzungen für die Höhe der Baulichen Anlagen sowie der zulässigen Geländemodellierungen fortgeschrieben.

Vor diesem Hintergrund 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.

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 abschließende 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.

In der Sitzung am 10.05.2022 fasste der Bau- und Umweltausschuss den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zeubelried III - Eichenweg“ der am 24.06.2022 veröffentlicht wurde.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Zeubelried III - Eichenweg“ schafft die Stadt Ochsenfurt die rechtliche Voraussetzung von Baugrundstücken im Ortsteil Zeubelried.

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

Die Ausweisung des dörflichen Wohngebiets (MDW) "Zeubelried III - Eichenweg" dient der Stärkung der Wohnfunktion. Durch die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebiets soll insbesondere dem landwirtschaftlich geprägten Charakter des Ortsteils Zeubelried entsprochen werden, sodass hier auch die unter § 5a (2) BauNVO genannten Nutzungen möglich und zulässig sind.

Der Umgriff umfasst eine Fläche von 0,58 ha.

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

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

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Simon Mayer aus Erlabrunn die Grünordnungsplanung erstellt, die mit Stand vom 13.01.2022 den Unterlagen beiliegen. Weiterhin wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Simon Mayer ein Umweltbericht erarbeitet, der den Unterlagen ebenfalls mit Stand vom 13.01.2022 beiliegt.

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgte auf der Grundlage des festgelegten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Geltungsbereichs wurden amtliche Unterlagen wie Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung und Bodeninformationssystem Bayern sowie ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehungen und Kartierungen herangezogen. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientierte sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Es wurden drei Wertigkeiten unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Ergebnis der Abwägung des 1. Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.10.2021 mitgeteilt.

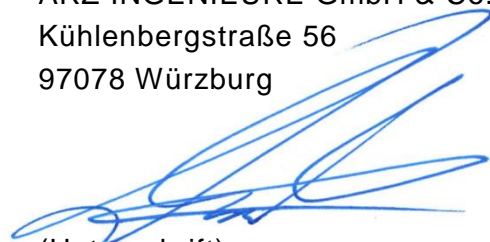
Das Ergebnis der Abwägung des 2. Verfahrensschrittes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.01.2022 mitgeteilt.

Das Ergebnis der Abwägung des Verfahrensschritts gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.05.2022 mitgeteilt.

Aufgestellt:

Würzburg, den 01.06.2022

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg



(Unterschrift)