



BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Bebauungsplan „Zeubelried III - Eichenweg“, Zeubelried

- **Änderung des Verfahrens vom beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in das Regelverfahren**
- **Billigung des Planentwurfes mit Begründung und Umweltbericht vom 14.09.2021**
- **Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

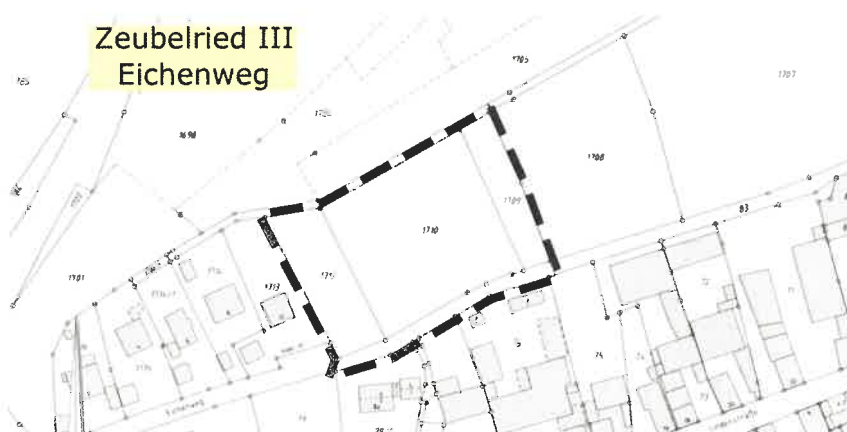
Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zeubelried III – Eichenweg“ in Zeubelried gefasst. In seiner Sitzung am 10.03.2020 hat der Bau- und Umweltausschuss den Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 10.03.2020 gebilligt und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen, welche im Zeitraum vom 08.06.2020 bis 20.07.2020 stattgefunden hat. Aufgrund der Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO in ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht mehr möglich. Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren fortgeführt. Im Regelverfahren ist ein Umweltbericht zu erstellen und die Ausgleichsregelung findet Anwendung.

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes:

Die Ausweisung des Dorfgebiets (MD) „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 sowie Gewerbetreibenden bieten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des Geltungsbereichs.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 83 (TF), 1709, 1710 und 1712 der Gemarkung Zeubelried mit einer Fläche von ca. 0,58 ha.



Lageplan ohne Maßstab

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 14.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes „Zeubelried III - Eichenweg“ in Zeubelried gebilligt.

Die Planunterlagen in der Fassung vom 14.09.2021 einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie weitere Unterlagen zum Bauleitplanverfahren liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

18.10.2021 bis 19.11.2021

im Stadtbauamt, Hauptstraße 39, 1. Stock Foyer vor Zimmer 1.03 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.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt unter der Rubrik Wirtschaft und Stadtentwicklung/Planung der Stadt/Bauleitplanungen (<https://www.ochsenfurt.de/index.php?id=178>) veröffentlicht.

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.

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen sind verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 04.09.2021), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan • Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg, Schreiben vom 13.07.2020, zum Thema Drainagen • Bezirk Unterfranken, Fischereifachberatung, E-Mail vom 20.07.2020, Hinweise zum Gewässerschutz • Bund Naturschutz, Würzburg, Schreiben vom 09.07.2020, Hinweise zu folgenden Themen: Ausgleichsfläche, Tier- und Pflanzenarten • Landratsamt Würzburg, Schreiben vom 20.07.2020 und 23.07.2020, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz • ZV zur Abwasserbeseitigung, im Raum Ochsenfurt, E-Mail vom 23.06.2020, Hinweise zum Thema Regenwasserbewirtschaftung
Bevölkerung und Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg (vom 14.06.2021), Untersuchung der Geruchsmissionen im Plangebiet • Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg (vom 31.05.2021), Verträglichkeitsuntersuchung zum Schallimmissionsschutz • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 04.09.2021), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan • Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg, Schreiben vom 13.07.2020, zum Thema Immissionen • Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Schreiben vom 08.07.2020, zum Thema Kulturlandschaft, Flächenverbrauch und Ortsbild • Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 13.07.2020, Hinweise zu Emissionen aus der Landwirtschaft und Bepflanzung • Landratsamt Würzburg, Schreiben vom 20.07.2020 und 23.07.2020, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz

	<ul style="list-style-type: none"> • Fachberater Brand- und Katastrophenschutz, Schreiben vom 09.06.2020, zum Thema Brand- und Katastrophenschutz • Staatliches Bauamt Würzburg, Schreiben vom 23.06.2020, Hinweise zum Thema Immissionsschutz
Boden und Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 04.09.2021), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan • Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg, Schreiben vom 13.07.2020, zum Thema Flächeninanspruchnahme und naturschutzrechtlicher Ausgleich • Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Schreiben vom 08.07.2020, zum Thema Kulturlandschaft, Flächenverbrauch und Ortsbild • Bayer. Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 19.06.2020, Hinweise zu Georisiken • Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 13.07.2020, Hinweise zu Emissionen aus der Landwirtschaft und Bepflanzung • Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 14.07.2020, Hinweise zum Thema Ausgleichsflächen • Regionaler Planungsverband Würzburg, Landratsamt Main-Spessart, Schreiben vom 17.07.2020, Hinweise zum Thema Ausgleichsflächen • Bezirk Unterfranken, Fischereifachberatung, E-Mail vom 20.07.2020, Hinweise zum Gewässerschutz • Landratsamt Würzburg, Schreiben vom 20.07.2020 und 23.07.2020, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz • ZV zur Abwasserbeseitigung, im Raum Ochsenfurt, E-Mail vom 23.06.2020, Hinweise zum Thema Regenwasserbewirtschaftung
Tiere / Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 04.09.2021), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 04.09.2021), Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag • Bezirk Unterfranken, Fischereifachberatung, E-Mail vom 20.07.2020, Hinweise zum Gewässerschutz • Bund Naturschutz, Würzburg, Schreiben vom 09.07.2020, Hinweise zu folgenden Themen: Ausgleichsfläche, Tier- und Pflanzenarten • Landratsamt Würzburg, Schreiben vom 20.07.2020 und 23.07.2020, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz • Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 14.07.2020, Hinweise zum Thema Ausgleichsflächen • Regionaler Planungsverband Würzburg, Landratsamt Main-Spessart, Schreiben vom 17.07.2020, Hinweise zum Thema Ausgleichsflächen
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 04.09.2021), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan • Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg (vom 14.06.2021), Untersuchung der Geruchsimmissionen im Plangebiet • Landratsamt Würzburg, Schreiben vom 20.07.2020 und 23.07.2020, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz • Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg, Schreiben vom 13.07.2020, zum Thema Immissionen • Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 13.07.2020, Hinweise zu Emissionen aus der Landwirtschaft und Bepflanzung
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 04.09.2021), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan • Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Schreiben vom 08.07.2020, zum Thema Kulturlandschaft, Flächenverbrauch und Ortsbild • Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 13.07.2020, Hinweise zu Emissionen aus der Landwirtschaft und Bepflanzung

	<ul style="list-style-type: none"> • Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 14.07.2020, Hinweise zum Thema Ausgleichsflächen • Regionaler Planungsverband Würzburg, Landratsamt Main-Spessart, Schreiben vom 17.07.2020, Hinweise zum Thema Ausgleichsflächen
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 04.09.2021), Umweltbericht

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, 08.10.2021

STADT OCHSENFURT

P. Juks
1. Bürgermeister



Angeschlagen am: 08.10.2021
Abgenommen am: 22.11.2021
Bekanntmachung Homepage am: 08.10.2021
Von Homepage genommen am: