



BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Bebauungsplan „Zeubelried III - Eichenweg“, Zeubelried

- Billigung des weiteren Entwurfes mit Begründung und Umweltbericht vom 13.01.2022
- Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 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 wurde die ursprünglich vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht mehr möglich. Das Bauleitplanverfahren wird daher im Regelverfahren fortgeführt. Die bereits 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 frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. als Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewertet. In seiner Sitzung am 14.09.2021 hat der Bau- und Umweltausschuss den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14.09.2021 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 18.09.2021 bis 19.11.2021 stattgefunden hat.

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes:

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 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

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.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 13.01.2022 den weiteren Entwurf des Bebauungsplanes „Zeubelried III - Eichenweg“ in Zeubelried gebilligt und die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es erfolgt nun die erneute förmliche Beteiligung. Die Planunterlagen in der Fassung vom 13.01.2022 einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie weitere Unterlagen zum Bauleitplanverfahren liegen gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

07.02.2022 bis 11.03.2022

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 gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch 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>) 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. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Aufgrund der Corona-Pandemie sind bei einem Besuch des Stadtbauamtes die allgemeinen Hygiene- und Abstandsregeln einzuhalten sowie eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Mund- und Nasenbedeckung zu tragen. Desinfektionsmittelspender 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. Soweit eine persönliche Vorsprache erforderlich ist, bitten wir um Vereinbarung eines Termins unter 09331/98303-2721.

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 13.01.2022), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan • Bezirk Unterfranken, Fischereifachberatung, <i>E-Mail vom 27.07.2020</i>, Hinweise zum Gewässerschutz • Bund Naturschutz, Würzburg, <i>Schreiben vom 25.10.2021</i>, Hinweise zu folgenden Themen: Ausgleichsfläche, Tier- und Pflanzenarten • Landratsamt Würzburg, <i>Schreiben vom 18.11.2021</i>, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz
Bevölkerung und Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg (vom 22.12.2021), Untersuchung der Geruchsmissionen im Plangebiet • Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg (vom 20.12.2021), Verträglichkeitsuntersuchung zum Schallimmissionsschutz • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 13.01.2022), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan • Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg, <i>Schreiben vom 18.11.2021</i>, zum Thema Immissionen • Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, <i>Schreiben vom 18.11.2021</i>, zum Thema Kulturlandschaft, Flächenverbrauch und Ortsbild • Landratsamt Würzburg, <i>Schreiben vom 18.11.2021</i>, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz • Fachberater Brand- und Katastrophenschutz, <i>Schreiben vom 08.06.2020</i>, zum Thema Brand- und Katastrophenschutz

	<ul style="list-style-type: none"> • Staatliches Bauamt Würzburg, <i>Schreiben vom 23.06.2020</i>, Hinweise zum Thema Immissionsschutz • Bürger 1, <i>Schreiben vom 21.11.2021</i>, zum Thema Immissionen
Boden und Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 13.01.2022), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan • Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, <i>Schreiben vom 18.11.2021</i>, zum Thema Kulturlandschaft, Flächenverbrauch und Ortsbild • Bayer. Landesamt für Umwelt, <i>Schreiben vom 05.11.2021</i>, Hinweise zu Georisiken • Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, <i>Schreiben vom 19.11.2021</i>, Hinweise zum Thema Ausgleichsflächen • Bezirk Unterfranken, Fischereifachberatung, <i>E-Mail vom 27.07.2020</i>, Hinweise zum Gewässerschutz • Landratsamt Würzburg, <i>Schreiben vom 18.11.2021</i>, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz
Tiere / Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 13.01.2022), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 13.01.2022), Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag • Bezirk Unterfranken, Fischereifachberatung, <i>E-Mail vom 27.07.2020</i>, Hinweise zum Gewässerschutz • Bund Naturschutz, Würzburg, <i>Schreiben vom 25.10.2021</i>, Hinweise zu folgenden Themen: Ausgleichsfläche, Tier- und Pflanzenarten • Landratsamt Würzburg, <i>Schreiben vom 18.11.2021</i>, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 13.01.2022), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan • Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg (vom 22.12.2021), Untersuchung der Geruchsimmissionen im Plangebiet • Landratsamt Würzburg, <i>Schreiben vom 18.11.2021</i>, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz • Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg, <i>Schreiben vom 18.11.2021</i>, zum Thema Immissionen • Bürger 1, <i>Schreiben vom 21.11.2021</i>, zum Thema Immissionen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 13.01.2022), Umweltbericht als Anhang zum Bebauungsplan • Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, <i>Schreiben vom 18.11.2021</i>, zum Thema Kulturlandschaft, Flächenverbrauch und Ortsbild
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 13.01.2022), 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, 28.01.2022

STADT OCHSENFURT



P. Juks
1. Bürgermeister



Angeschlagen am: 28.01.2022
Abgenommen am: 14.03.2022
Bekanntmachung Homepage am: 28.01.2022
Von Homepage genommen am: