



BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochsenfurt im Bereich Zeubelried

- Billigung des Entwurfes mit Begründung und Umweltbericht vom 01.12.2020
- Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

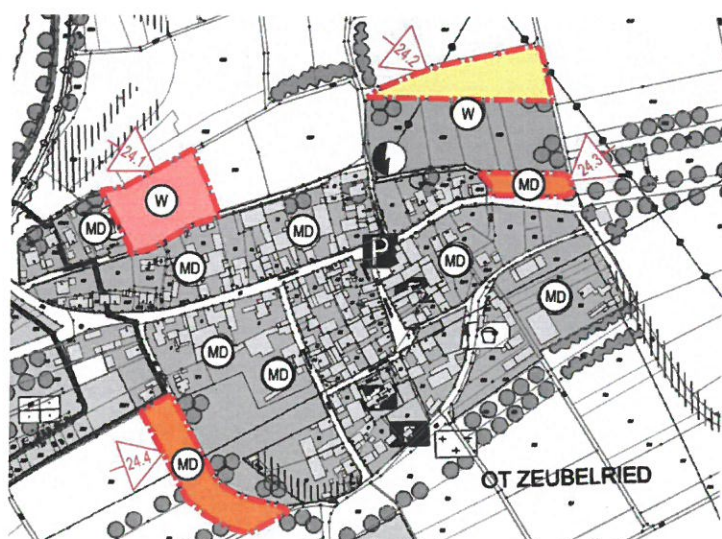
Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 15.09.2020 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen, welche im Zeitraum vom 09.10.2020 bis 11.11.2020 stattgefunden hat.

Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung:

Bei der Stadt Ochsenfurt gehen kontinuierlich Anfragen nach Bauplätzen ein. Es besteht auch in den Ortsteilen eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnbebauung und Kleingewerbe. Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt durch die Änderung des Flächennutzungsplans auch im Ortsteil Zeubelried Baugrundstücke für Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen anbieten zu können, um so der Abwanderung junger Bürger und Gewerbetreibender vorzubeugen und die Möglichkeit von Neuansiedlungen zu schaffen, um den Ortsteil Zeubelried zu stärken. Hierbei soll der aktuellen Ortsentwicklung und den Möglichkeiten des Grunderwerbs Rechnung getragen werden. So ist vorgesehen im Bereich des Ulmenwegs das bereits im geltenden Flächennutzungsplan vorgesehene Dorfgebiet (MD) nach Osten zu erweitern, da hier Grundstücksflächen durch die Stadt erworben werden können. Parallel hierzu soll der Bebauungsplan „Zeubelried II – Ulmenweg“ aufgestellt werden. Im Bereich des Eichenwegs soll eine bislang im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesene Fläche zukünftig als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden. Das zugehörige Bauleitverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zeubelried III – Eichenweg“ wird aufgrund des hohen Nachfragedrucks nach §13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung angepasst. Von den bislang am nordöstlichen Ortsrand vorgesehenen Teilflächen für Wohnbauflächen (W) soll ein Teilbereich zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen werden, um so die im Bereich Ulmenweg vorgesehene Vergrößerung des Dorfgebiets (MD) auszugleichen und somit einen realistischen Umfang der geplanten städtebaulichen Entwicklung darzustellen. In diesem Zusammenhang soll auch ein Grundstück, das bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen war, als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden, um eine Abrundung des Ortsbilds zu erzielen.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochsenfurt umfasst vier Änderungsflächen im Bereich Zeubelried mit einer Gesamtgröße von ca. 1,73 ha. Betroffen sind die Grundstücke Fl.Nrn. 1709, 1710 und 1712 (Änderungsfläche 1), Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1674, 1675, 1676, 1677 und 1678 (Änderungsfläche 2), das Grundstück Fl.Nr. 1672 (Änderungsfläche 3) und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 218 und 219 (Änderungsfläche 4), alle Gemarkung Zeubelried.



Lageplan ohne Maßstab

	vorher	geplant	Fläche
24.1	MD (Dorfgebiet)	W (Wohnbauflächen)	ca. 5.760 m ²
24.2	W (Wohnbauflächen)	Flächen für die Landwirtschaft	ca. 5.070 m ²
24.3	Flächen für die Landwirtschaft	MD (Dorfgebiet)	ca. 1.450 m ²
24.4	Flächen für die Landwirtschaft	MD (Dorfgebiet)	ca. 5.010 m ²

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Geltungsbereich der 24. Änderung
- 24 Nummer der Änderung
- Wohnbauflächen (W)
- Dorfgebiet (MD)
- Flächen für die Landwirtschaft

Insbesondere folgende Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf vom 15.09.2020 haben sich ergeben:

- Fortschreibung Bedarfsnachweis

Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 den Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt sowie die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Planunterlagen in der Fassung vom 01.12.2020 einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Stadt Ochsenfurt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

15.01.2021 bis 17.02.2021

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.

Weiter besteht die Möglichkeit die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt unter der Rubrik Wirtschaft und Stadtentwicklung/Planung der Stadt/Bauleitplanungen (<https://www.ochsenfurt.de/index.php?id=178>) einzusehen.

Während der oben genannten Frist können Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus aktuellem Anlass in der Zeit der Corona-Pandemie die derzeit geltenden Abstands- und Hygieneregulungen anzuwenden sind sowie eine Erfassung der Kontaktdaten unter Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen erfolgt. Bei Zutritt ins Bauamt ist ein Mund-Nasen-Schutz zu tragen. Desinfektionsmittel stehen im Bauamt bei Bedarf zur Benutzung bereit. In begründeten Fällen oder im Falle einer allgemeinen Rathausschließung können die Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) postalisch zur Verfügung gestellt 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 des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Folgende Arten wesentlicher umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 01.12.2020), Umweltbericht mit integriertem speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage zum Flächennutzungsplan • Bezirk Unterfranken, Fischereifachberatung, E-Mail vom 06.11.2020, Hinweise zum Gewässerschutz • Landratsamt Würzburg, Schreiben vom 11.11.2020, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz • Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 02.12.2020, zum Thema Wasserversorgung, Grundwasserschutz, Abwasser und Oberflächenwasser • ZV zur Abwasserbeseitigung, im Raum Ochsenfurt, E-Mail vom 11.11.2020, Hinweise zum Thema Regenwasserbewirtschaftung
Bevölkerung und Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 01.12.2020), Umweltbericht mit integriertem speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage zum Flächennutzungsplan • Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Schreiben vom 10.11.2020 in Verbindung mit Schreiben vom 08.07.2020, zum Thema Kulturlandschaft, Flächenverbrauch und Ortsbild • Landratsamt Würzburg, Schreiben vom 11.11.2020, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz • Fachberater Brand- und Katastrophenschutz, Schreiben vom 14.10.2020, zum Thema Brand- und Katastrophenschutz
Boden und Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 01.12.2020), Umweltbericht mit integriertem speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage zum Flächennutzungsplan • Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Schreiben vom 10.11.2020 in Verbindung mit Schreiben vom 08.07.2020, zum Thema Kulturlandschaft, Flächenverbrauch und Ortsbild • Bayer. Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 22.10.2020, Hinweise zu Georisiken • Bund Naturschutz, Würzburg, Schreiben vom 16.10.2020, Hinweise zu folgenden Themen: Flächenverbrauch • Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 07.10.2020, zum Thema Schutz und Betrieb unterirdischer Telekommunikationslinien • N-ERGIE Netz GmbH, Schreiben vom 04.11.2020, zum Thema Schutz und Betrieb unterirdischer Telekommunikationslinien • Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 10.11.2020, Hinweise zum Thema Flächenverbrauch • Regionaler Planungsverband Würzburg, Landratsamt Main-Spessart, Schreiben vom 10.11.2020, Hinweise zum Thema Flächenverbrauch

	<ul style="list-style-type: none"> • Bezirk Unterfranken, Fischereifachberatung, E-Mail vom 06.11.2020, Hinweise zum Gewässerschutz • Landratsamt Würzburg, Schreiben vom 11.11.2020, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz • Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Schreiben vom 02.12.2020, zum Thema Bodenschutz
Tiere / Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 01.12.2020), Umweltbericht mit integriertem speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage zum Flächennutzungsplan • Bezirk Unterfranken, Fischereifachberatung, E-Mail vom 06.11.2020, Hinweise zum Gewässerschutz • Landratsamt Würzburg, Schreiben vom 11.11.2020, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 01.12.2020), Umweltbericht mit integriertem speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage zum Flächennutzungsplan • Landratsamt Würzburg, Schreiben vom 11.11.2020, Hinweise zum Thema Wasserrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz und Naturschutz
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 01.12.2020), Umweltbericht mit integriertem speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage zum Flächennutzungsplan • Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Schreiben vom 10.11.2020 in Verbindung mit Schreiben vom 08.07.2020, zum Thema Kulturlandschaft, Flächenverbrauch und Ortsbild • Bund Naturschutz, Würzburg, Schreiben vom 16.10.2020, Hinweise zu folgenden Themen: Flächenverbrauch • Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 10.11.2020, Hinweise zum Thema Flächenverbrauch • Regionaler Planungsverband Würzburg, Landratsamt Main-Spessart, Schreiben vom 10.11.2020, Hinweise zum Thema Flächenverbrauch
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, 97250 Erlabrunn (vom 01.12.2020), Umweltbericht mit integriertem speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage zum Flächennutzungsplan • Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 10.11.2020, zum Thema Boden- und Baudenkmäler • Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 05.11.2020, zum Thema Boden- und Baudenkmäler

Hinweis bezüglich des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

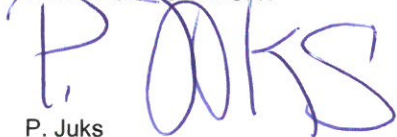
Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

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, 07.01.2021

STADT OCHSENFURT



P. Juks
1. Bürgermeister



Angeschlagen am: 07.01.2021
Abgenommen am: 18.02.2021
Bekanntmachung Homepage am: 07.01.2021
Von Homepage genommen am: