



Stadt Ochsenfurt. Spitaläcker Kneipp Stadtteil Hohestadt

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB
zur Satzungsfassung vom 14.02.2023
zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Spitaläcker“

Auftraggeber:

Kneipp GmbH

Johannes-Gutenberg-Str. 8
97199 Ochsenfurt/ DE
Fon 0931 8002-0
Fax 0931 8002-197
www.kneipp.de
info@kneipp.de

vertreten durch:

Herr Roland Hauck,
Leiter Technik

Verfasser:

TRP

Architekten, Berater &
Ingenieure PartmbB

Arnd Willmann
Peter Risack
Alexander Liersch
Sascha Loos

Schleifweg 37
90409 Nürnberg
Fon 0911 424 58-0
www.trp-architekten.com
info@trp-architekten.com

Bearbeitung:

Peter Risack, Architekt & Partner
Gözde Gürbüzler, Architektin

Landschaftsarchitekten:

Lorenz Landschaftsarchitekten
Stadtplaner
Am Messehaus 2
90489 Nürnberg

Bearbeitung:

Katja Smiri, Geografin

Inhalt

1. Rechtsgrundlage Baugesetzbuch (BauGB).....	3
2. Geltungsbereich und Übersichtsplan	3
3. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans	3
4. Verfahrensablauf (Chronologie des Verfahrens)	4
5. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	5
6. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit	
6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖBs)	
7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13

1. Rechtsgrundlage Baugesetzbuch (BauGB)

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung „eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

BauGB i. d. Fassung vom 3. Nov. 2017 (BHBl. I S. 3634), zuletzt geändert 10. Sept. 2021.

2. Geltungsbereich und Übersichtsplan

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Spitaläcker 9. Änderung und Erweiterung“ liegt am Südrand des Gewerbegebietes von Hohestadt, ca. 600 m östlich der Ortsmitte. Im Norden wird das Plangebiet von den beiden Erschließungsstraßen Rudolf-Diesel-Straße und Johannes-Gutenberg-Straße erschlossen. Am Südrand sowie westlich und östlich verlaufen Feldwege bzw. Wegeparzellen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Flurnummern 384/1, 410, 410/2, 410/3, 410/4, 413/6 der Gemarkung Hohestadt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

3. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Kneipp GmbH beabsichtigt in den nächsten Jahren am Standort Ochsenfurt Hohestadt zu wachsen und weitere Funktionen in Ochsenfurt zu bündeln. Im Jahr 2017 hat ein eingeladener Architektenwettbewerb, unter Beteiligung des Landratsamtes und der Stadt Ochsenfurt, stattgefunden. Dieser war notwendig, da es der Kneipp GmbH nicht nur um eine reine Flächenerweiterung, sondern vielmehr um eine Adressbildung im Sinne der Qualität und Werte der Kneipp Philosophie geht. Da sich Teile der großflächigen Erweiterung auch auf Grundstücke mit existierendem Bebauungsplan erstreckt, soll ein einheitliches Bild sowie eine zeitgemäße Planungsgrundlage geschaffen werden.

Daher hat sich die Fa. Kneipp folgendes Ziel gesetzt: Eine sinnvolle Erweiterung des vorhandenen Gewerbebestandes unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes.

4. Verfahrensablauf (Chronologie des Verfahrens)

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):

Kommunale Planungshoheit: Stadt Ochsenfurt	
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. (1) BauGB mit Bekanntgabe gem. § 2 Abs. (1) Satz 2 BauGB	12.3.2019 / 9.2.2022
Billigung des `Vorentwurfs in der Fassung vom 21.2.2019` dem Grundsatz nach	12.3.2019
Billigung des konkretisierten `Vorentwurf in der Fassung vom 5.10.2021` und es wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. (1) BauGB beschlossen	5.10.2021
Billigung des weiter angepassten `Vorentwurfs in der Fassung vom 8.2.2022` und es wurde erneut die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. (1) BauGB beschlossen	8.2.2022
Ortsübliche Bekanntmachung	9.2.2022
Öffentliche Auslegung des `Vorentwurfs in der Fassung vom 8.2.2022` (= vorläufige Fassung): (Auslegung im Bauamt der Stadt Ochsenfurt, Einstellung auf der Website der Stadt Ochsenfurt ('Planungen der Stadt')) zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. (1) BauGB > Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange parallel durch Benachrichtigung gem. § 4 Abs. (1) BauGB > Aufforderung zur Äußerung zum Umfang der Umweltprüfung	17.2. - 21.3.2022 ab 10.2.2022
Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie beteiligter Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Abwägung gem. § 1 Abs. (7) BauGB)	13.9.2022
Billigung des `Entwurfs in der Fassung vom 13.9.2022`	13.9.2022
Ortsübliche Bekanntmachung	15.9.2022
Öffentliche Auslegung des `Entwurfs in der Fassung vom 13.9.2022` (= abgestimmte Fassung) gem. § 3 Abs. (2) BauGB: (Auslegung im Bauamt der Stadt Ochsenfurt, Einstellung auf der Website der Stadt Ochsenfurt ('Planungen der Stadt')) zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. (2) BauGB > Gelegenheit zur Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange parallel durch Benachrichtigung gem. § 4 Abs. (2) BauGB > Beteiligung	23.9. - 25.10.2022 19.9. - 25.10.2022
Auswertung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie beteiligter Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Abwägung gem. § 1 Abs. (7) BauGB)	14.2.2023
Auswertung der Stellungnahmen aus der erneuten beschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 8.12.2022 - 5.1.2023 gem. § 3 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. (3) Satz 4 (Abwägung gem. § 1 Abs. (7) BauGB)	14.2.2023
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. (1) BauGB zur `Satzungsfassung vom 14.2.2023` nach Abwägung der Stellungnahmen	14.2.2023
Inkrafttreten durch Bekanntmachung	

(Hinweis:

der Begriff Stellungnahme beinhaltet übergeordnet auch Hinweise / Anregungen / Äußerungen / Erörterung / Einwendungen, dgl.)

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens nach § 1 BauGB sind die „Belange des Umweltschutzes, einschließlich denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ nach § 1 Abs. (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. (4) BauGB zu unterziehen. Die entsprechend dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die vorgenannten Belange werden in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zu § 2 Abs. (4) BauGB beschrieben und bewertet und die erarbeiteten Ergebnisse in die Abwägung gem. § 1 Abs. (7) eingestellt. Der Umweltbericht liegt dem Satzungsbeschluss in der Fassung, entsprechend der erfolgten Abwägung aus der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung ausgearbeitet, bei.

Die zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. (6) Nr. 7, Buchstaben sind (gekürzt):

- a) Tiere / Pflanzen / Fläche (Anmerkung Büro Lorenz: Lebensräume / Biotopverbundsystem), Boden, Wasser, Luft / Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie Landschaft, biologische Vielfalt (Anmerkung Büro Lorenz: bedeutsame Gebiete für Biotopschutz / Flora / Fauna außerhalb bestehender Schutzgebiete - Biodiversität)
- b) Natura 2000-Gebiete
- c) Mensch / Gesundheit bzw. die Bevölkerung insgesamt
- d) Kultur- / sonstige Sachgüter (Anmerkung Büro Lorenz: geschützte / schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaften und Landschaftsbestandteile besonders charakteristischer Eigenart)
- e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen / Abwässern
- f) Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Fachplänen v. a. des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechts
- g) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität (EU-Immissionsgrenzwerte nach Richtlinie)
- h) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a) - d). (Anmerkung Lorenz: naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch den Schutzgütern des Naturschutzes Wechselbezüge; der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern ist hier der Boden)
- i) Auswirkungen je Anfälligkeit zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle / Katastrophen auf die Belange a) - d), h)

Eine erste Beurteilung der Auswirkungen durch das Vorhaben auf die vorgenannten Belange erging wie nachstehend zusammengefasst:

Für die Belange Tiere, Pflanzen, Fläche, Schutzgebiete i. w. S. (Natura 2000-Gebiete), biologische Vielfalt wurden die umweltrelevanten Informationen laut dem amtlichen Fachinformationssystem FIS-Natur Online (https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) insbesondere des Titels Arten- und Biotop-schutz bzgl. der Themen: Biotopkartierung (BK), Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sowie des Titels Schutzgebiete herangezogen.

Für das Plangebiet selbst ergaben sich aus der Abfrage des Fachinformationssystem FIS-Natur Online keine konfliktträchtigen Überlagerungen. Allerdings befinden sich außerhalb des Radius von rd. 10 m bis rd. 670 m über Ost-Nord-West entlang der Maintalhänge mit Nebentälern zahlreiche naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen.

Die Erkenntnisse wurden durch eine Bestandsaufnahme vor Ort im Sept. 2020 in Verbindung mit einer Luftbildinterpretation ergänzt.

Bezüglich der Belange Tiere und Pflanzen wurde bereits im April 2020 mit dem FB 51 (Naturschutz und Landschaftspflege am LRA Würzburg) Rücksprache gehalten und entsprechend dessen Mitteilung vom August 2020 die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bzgl. Fledermäuse / Avifauna (aufgrund der Nähe zu einem Verbreitungsschwerpunkt und SPA-Gebiet insbesondere des Ortolans (Natura 2000) / Großer Feuerfalter / Zauneidechse / Haselmaus direkt in die Wege geleitet, so dass die saP zum 23.11.2021 (ifanos) samt zugehörigem Fachbericht inkl. Fotodokumentation vom 16.11.2021 (Fabion) und der Gebäudekontrolle bzgl. Fledermäuse / gebäudebrütender Arten vom 7.4.2021 (Letzteres betrifft das benachbarte Plangebiet) (Fabion) vorlag. Laut dem Fazit der saP und zugehörigem Fachbericht sind: „vorausgesetzt, dass die genannte Vermeidungsmaßnahme (Schutzzeiten) umgesetzt wird, keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 des BNatSchG im Plangebiet weder für Arten des Anhangs der IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt; eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich“. (Anmerkung Büro Lorenz: die genannten CEF-Maßnahmen beziehen sich ursächlich auf die Gebäudekontrolle im benachbarten Plangebiet).

Weiter wurden die Fachdienste wie der Denkmalatlas Bayern (geoportal.bayern.de), die Liste der Geotope in Unterfranken, der Landschaftssteckbrief Nr. 13000 des BfN zur Beurteilung abgefragt.

Zahlreiche weitere Recherchen bzgl. der Belange a) bis d) dienten der Absicherung, diese hinlänglich berücksichtigt zu haben.

Das Vorhaben wurde auch auf Übereinkunft mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen wie dem geltenden Flächennutzungsplan (FNP) samt landschaftsplanerischer Aussage und dem Regionalplan (RP) für die Region Würzburg (2) abgeglichen.

Des Weiteren gingen die Erkenntnisse aus zurückliegenden Untersuchungen wie dem Baugrundgutachten 1997 des Geotechnischen Instituts Prof. Dr. Magar + Partner und des Geotechnischen Untersuchungsberichts 2019 mit Ergänzung in 2021 von GMP - Geotechnik GmbH & Co. KG insbesondere bzgl. dem Belang Boden und Wasser in die Beurteilung ein.

Inwieweit die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange aus Buchstabe f) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen v. a. des Wasser-, Abfall-, Immissionschutzrechts erheblich oder mit dem Vorhaben unvereinbar sind erfolgte insbesondere durch Berücksichtigung der Inhalte aus den Stellungnahmen der jeweils zuständigen Kommunalunternehmen der Stadt Ochsenfurt. Entsprechend erwies sich das Vorhaben mit den Belangen aus Buchstabe f) vereinbar und es ist mit keinerlei erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Über das erstellte Immissionsgutachten vom 27.7.2022 erfolgte die Überprüfung, inwieweit das Vorhaben in seinen Auswirkungen mit dem Belang aus Buchstabe g) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität (EU-Immissionsgrenzwerte nach Richtlinie) vereinbar ist. Im Fazit verbleiben unter Einhaltung der ggf. erforderlichen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Belang aus Buchstabe g).

Betreffend dem Belang aus Buchstabe i) Auswirkungen je Anfälligkeit zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle / Katastrophen auf die Belange a) - d), h) wurde am 1.8.2022 durch den Vorhabenträger eine umfangreiche Störfall-Anzeige gem. §23a BImSchG in Verbindung mit §7 12. BImSchV zur behördlichen Überprüfung eingereicht.

Entsprechend vorgenannter Beurteilungen und bis dato vorliegender Informationen wurde der 'Vorentwurf in der Fassung vom 8.2.2022' ausgearbeitet.

Zur weiteren Vertiefung des Umfangs und Detaillierungsgrades bzgl. der im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Umweltbelange i. S. des § 4 a Abs. (1) BauGB wurde zunächst die frühzeitige Beteiligung durchgeführt, in dem sich die Öffentlichkeit durch Sichtung des ortsüblich bekanntgemachten 'Vorentwurfs in der Fassung vom 8.2.2022' über den Planungsanlass, die Planungsziele und die Planungskonzeption informieren konnte und ihr so Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde. Mit Verweis auf den ortsüblich bekanntgemachten 'Vorentwurf in der Fassung vom 8.2.2022' wurden die Behörden und die berührten Träger öffentlicher Belange im sogenannten Scoping-Verfahren schriftlich beteiligt und zur Äußerung aufgefordert.

Von den aus der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen und nachstehend unter Punkt 6. näher bezeichneten Stellungnahmen war in Bezug auf die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Stellungnahme des FB 51 (Naturschutz und Landschaftspflege am LRA Würzburg) in Verbindung mit der Stellungnahme des BN (Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg) relevant.

Dem FB 51 als auch dem BN war mit Vorlage des 'Vorentwurfs in der Fassung vom 8.2.2022' keine abschließende Stellungnahme möglich. Der FB 51 als auch der BN beanstandeten insbesondere, dass die umweltschützenden Belange (Pflanzen, Tiere, Flächen, biologische Vielfalt) als in Teilen in nicht angemessener und nicht fachlich korrekter Weise (z. B. hinsichtlich: Bestandsbewertung / Abarbeitung der Eingriffsregelung / Kompensationsmaßnahmen) in die Abwägung eingestellt wurden. Damit die von der Planung berührten umweltschützenden Belange entsprechend § 4 a BauGB 'einer vollständigen Ermittlung und einer zutreffenden Bewertung' zugeführt werden fand zwischen den Planungsbüros TRP / Lorenz und dem FB 51 am 30.6.2022 und am 19.7.2022 eine Videokonferenz für eine eingehende Abstimmung statt. Die einvernehmlichen Ergebnisse aus der Abstimmung wurden gemäß Protokollierung 1:1 in den 'Entwurf in der Fassung vom 13.9.2022' in ausgearbeiteter Form übernommen.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung, konnte sich die Öffentlichkeit durch Sichtung des ortsüblich bekanntgemachten 'Entwurfs in der Fassung vom 13.9.2022' über den Planungsanlass, die Planungsziele und die Planungskonzeption informieren und ihr wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Mit Verweis auf den ortsüblich bekanntgemachten 'Entwurf in der Fassung vom 13.9.2022' wurden auch die Behörden und die berührten Träger öffentlicher Belange erneut schriftlich beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Von den aus der förmlichen Beteiligung eingegangenen und nachstehend unter Punkt 6. ggf. näher bezeichneten Stellungnahmen ergaben sich in Bezug auf die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich denen

des Naturschutzes und der Landschaftspflege nunmehr keine wesentlichen Änderungen (vgl. § 4a Abs. (3) i. V. m. § 3 Abs. (2) BauGB)).

Folglich konnte den in den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Hinweisen, Anregungen, Äußerungen, Erörterungen, Einwendungen und dgl. mittels erfolgter Abwägung und Einarbeitung der Abwägungsergebnisse in den 'Entwurf in der Fassung vom 13.9.2022' insoweit gerecht werden, dass die Beteiligten zwischenzeitlich ihre vorgetragenen Hinweise, Anregungen, Äußerungen, Erörterungen, Einwendungen und dgl. mit dem Fortschritt der Planung ganz überwiegend als entsprochen betrachtet haben.

Fazit: Nach Optimierung des planerischen Konzeptes unter Einbezug naturschutzfachlicher Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen wären bei Umsetzung des Bebauungsplanes negative Umweltauswirkungen verblieben. Dafür wurde im Rahmen der Eingriffsregelung ein Bedarf an Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Umfang von rund 18.800 m² ermittelt - Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs konnten entsprechend dem ökologischen Aufwertungspotential rund 18.800 m² für Ausgleichsflächen und -maßnahmen bereitgestellt und dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet wurden.

In der Kompensationsbilanz verbleiben somit keine erhebliche Beeinträchtigung auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und seiner Schutzgutsfunktionen.

Auch auf die weiteren Belange gem. § 1 Abs. (6) Nr. 7, Buchstaben a) - i) verbleiben durch das Vorhaben mit den i. w. S. festgelegten Vorgaben im Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

nach § 3 (1) / (2) BauGB

6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖBs)

nach § 4 (1) / (2) BauGB

6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 BauGB Abs. (1) / (2) in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Zunächst wurde ein erster Beteiligungsschritt durchgeführt, in dem sich die Öffentlichkeit vom 17.2. - 21.3.2022 durch Sichtung des ortsüblich bekanntgemachten 'Vorentwurfs in der Fassung vom 8.2.2022' über den Planungsanlass, die Planungsziele und die Planungskonzeption informieren konnte und ihr so frühzeitig Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsschrittes ging die Stellungnahme eines Einwenders aus der Nachbarschaft ein, der nachstehend die Abwägung im Sinne der Verhältnismäßigkeit erläuternd zugeordnet ist:

Stellungnahme Privat 1 vom 17.2.2022:

Privat 1 verwies unter Pkt. 1. darauf, dass Ver- und Entsorgungsanlagen i. d. R. nicht gut riechen und nicht unbedingt schön aussehen und somit der Wert seiner Immobilie und insbesondere seine und die Lebensqualität seiner Familie stört. Unter Absatz 4 verwies er darauf, dass die Verlegung der Ver-/Entsorgungsanlagen bzw. des Regenrückhaltebeckens weg aus dem unmittelbaren Grenzbereich zu seinem Grundstück hin nach Osten zu einer akzeptablen Verbesserung führen würde.

> *Abwägung: es wurde erläutert, dass die innerhalb der Vegetationsfläche (Grünstreifen), angrenzend dem städtischen Wirtschaftsweg geplante Retentionsmulde im nordöstlichen Grenzbereich der Versickerung von Regenwasser dient. Ein stehendes Wasser und eine davon ausgehende Geruchsbelästigung sei nicht zu erwarten.*

Privat 1 verwies unter Pkt. 2. und Pkt. 3. auf Beeinträchtigungen auf Grund unzureichender Abstände hin. So sei durch die freie Sicht vom erhöht liegenden Grundstück bzw. Parkplatz auf sein Privatgrundstück seine und die Privatsphäre seiner Familie durch den zu erwarteten LKW-Verkehr am Tag als auch in der Nacht aufs äußerste beeinträchtigt. Zudem ist zu erwarten, dass durch stark zunehmenden LKW-Verkehr die Abgas- und Lärmbelastung extrem steigen wird und seine und die Gesundheit seiner Familie am Tag als auch in der Nacht gefährdet.

Unter Absatz 5 und 6 verwies er darauf, dass die Errichtung eines ausreichend dimensionieren und dicht bewachsenen Grünstreifens in Höhe und Breite oder alternativ die Errichtung einer ausreichend dimensionieren Sicht-Lärmschutzmauer zu einer Verbesserung führen würde.

> *Abwägung: es wurde erläutert, dass der im Nordosten gelegene Zufahrts- und Wartebereich für LKWs 9 m von der Grundstücksgrenze und damit 15 m entfernt vom Grundstück Privat 1 liegt sowie, dass besagter Höhenversatz tatsächlich weniger als 1 m bis maximal ca. 1,5 m beträgt.*

Eine unmittelbare Einsichtbarkeit aus kurzer Distanz sei so nicht gegeben. Weiterhin wurde auf das parallel laufende Immissionschutzgutachten verwiesen sowie darauf, dass die Einhaltung der Lärm-grenzen im Bauantrag nachgewiesen werden.

Entgegen der Abwägungsvorlage die unter Pkt. 3. vorbrachten Bedenken zur zukünftigen Abgas- und Lärmbelastung „als Hinweis rein zur Kenntnis zu nehmen mit Verweis auf das parallel laufende Immissionschutzgutachten usw.“, fordert der Bau- und Umweltausschuss den Vorhabensträger auf: „die Lage der Regenrückhaltebecken sowie der LKW- und PKW-Parkplätze nochmals zu überprüfen und nach Möglichkeit Alternativen zu erarbeiten“.

> Die im weiteren Planungsverlauf erfolgte Überprüfung bzgl. der Lage des Regenrückhaltebeckens im besagten nordöstlichen Grenzbereich führte hierorts zu dessen Verschmälerung und nach Osten hin zu einer großzügigen Erweiterung. Hinsichtlich der Lage der LKW- und PKW-Parkplätze erwies die Überprüfung, dass diese aufgrund der örtlichen Platzverhältnisse wie im 'Vorentwurf in der Fassung vom 8.2.2022' dargestellt an sich zu belassen sind. Den Bedenken von Privat 1 auf Grund des stark zunehmenden LKW-Verkehrs unzumutbaren Abgas- und Lärmbeeinträchtigungen ausgesetzt zu sein, wurde jedoch mit Festsetzung durch Planzeichen für eine parallel entlang dem besagten nordöstlichen Grenzbereich zu errichtenden Immissionschutzwand in Höhe von mind. 2,50 m vorsorglich entsprochen. (siehe 'Entwurf in der Fassung vom 13.9.2022').

Im durchgeführten zweiten förmlichen Beteiligungsschritt, konnte sich die Öffentlichkeit vom 23.9. - 25.10.2022 durch Sichtung des ortsüblich bekanntgemachten 'Entwurfs in der Fassung vom 13.9.2022' über dessen Planungsinhalte informieren und es wurde ihr erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen des förmlichen Beteiligungsschrittes ging keine Stellungnahme ein.

Eine Abwägung im Sinne der Verhältnismäßigkeit war nicht mehr erforderlich.

Dennoch ging im Rahmen des förmlichen Beteiligungsschrittes den Einzelpersonen: Person 1, Person 2 und Person 3 der Stellungnahme Privat 1 vom 17.2.2022 initiativ je eine vertieft ausgearbeitete Abwägungsunterlage zu, die u. a. die Erkenntnisse aus dem Immissionschutzgutachten aufgriff und den einzelnen Punkten von Privat 1 als Fazit nochmals zusammengefasst gegenübergestellt wurde - Verkürzt ist dies hier zu entnehmen als sogenannte fortgeführte Abwägung:

> *fortgeführte Abwägung zu Pkt. 1. von Privat 1 (s.o.): Der ggf. missverständliche Begriff Regenrückhaltebecken wurde nochmals näher erläutert. So handelt es hier um eine modellierte Versickerungsmulde, die dauerhaft mit Rasen bewachsen ist. Zudem werden Baumpflanzungen den landschaftlichen Charakter verstärken. Allenfalls bei Starkregenereignissen kann es zu einem vorübergehenden Wasserrückstau kommen. Alternativen zur Versickerung des Niederschlagswassers erwiesen sich nach Überprüfung gemäß TRENGW nach § 41e Abs. (1) Bay. Wassergesetz aus verschiedenen Gründen (Betriebs-nutzung, standörtliche Verhältnisse, u.a.m.) als hinfällig.*

> *fortgeführte Abwägung zu Pkt. 2. von Privat 1 (s.o.): der Wartebereich für LKWs ist nur innerhalb der Betriebszeiten zugänglich. Nach Anmeldung an der Pforte kann es bis zur Weiterfahrt auf das Werksgelände gelegentlich und vorübergehend zu Wartezeiten kommen, d.h. ein langfristiges Rasten ist hier nicht vorgesehen.*

> *fortgeführte Abwägung zu Pkt. 3. von Privat 1 (s.o.): im nun vorliegenden Immissionsgutachten wurden die, durch das Anlassen und die Betriebsbremse von LKWs zu Spitzenzeiten verursachten Emissionswerte mit Daten und Abbildungen unterlegt ermittelt. Aus diesen Betrachtungen heraus erwies sich die bereits im 'Entwurf in der Fassung vom 23.9.2022' dargestellte Immissionschutzwand in der Höhe von mind. 2,50 m als notwendig und wird mit einer Länge von 20 m in geschlossener Bauweise errichtet.*

Vonseiten der Person 1 von Privat 1 ging am 4.1.2023 die Stellungnahme auf die fortgeführte Abwägung ein, die im Rahmen des beschränkten Beteiligungsschrittes in die Abwägung eingestellt wurde (s.u.).

Vonseiten der Personen 2 und 3 von Privat 1 gab es keine Rückmeldung auf die fortgeführte Abwägung.

Eine Abwägung im Sinne der Verhältnismäßigkeit war nicht mehr erforderlich. Auch begründeten die Inhalte in den Stellungnahmen keine wesentlichen Änderungen oder Ergänzungen des Entwurfs, die die öffentlichen Belange neu oder anders bzw. die Grundzüge der Planung berührt hätten und eine erneute öffentliche Auslegung des 'Entwurfs' gem. § 3 Abs. (2) BauGB i. V. m § 4a Abs. (3) Satz 1 BauGB bedingt hätte.

Dennoch kam es auf Grund weniger Änderungen oder Ergänzungen des Entwurfs, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührten, zu einer beschränkten Einholung von Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. (2) BauGB i. V. m. § 4a Abs. (3) Satz 2 bis 4 BauGB.

Im Rahmen des beschränkten Beteiligungsschrittes wurde weiterhin die bereits beteiligte Person 1 von Privat 1 zum 'Entwurf i. d. Fassung vom 8.12.2022' beteiligt.

Vonseiten der Person 1 von Privat 1 ging am 4.1.2023 eine Stellungnahme ein, der nachstehend die letztgültige Abwägung im Sinne der Verhältnismäßigkeit erläuternd zugeordnet ist:

Stellungnahme Person 1 von Privat 1 vom 4.1.2023:

Person 1 von Privat 1 hatte unter Pkt. 1./4.1.23 bis Pkt. 6./4.1.23 Bedenken: bzgl. „dem Sicherheitsabstand von 38 m zu benachbarten Schutzobjekten (Grundstück Person 1)...“ (Pkt. 1./4.1.23), bzgl. „der Lieferungen im Nachtzeitraum ...“ (Pkt. 2./4.1.23), bzgl. „der Lage und Länge des Schallschirms als Gabionenwand ...“ (Pkt. 3./4.1.23), bzgl. „der Regelungen der LkW Zu-/Abfahrten bzw. bzgl. der Parksituation vor dem Zufahrtstor bzw. bzgl. der Gewährleistung einer ungehinderten Zufahrt auf sein Grundstück ...“ (Pkt. 4./4.1.23), bzgl. „der Überschreitungen der Schallschutzwerte ...“ (Pkt. 5./4.1.23), bzgl. „der Arbeiten im Bereich des Aussenlagers ...“ (Pkt. 6./4.1.23).

> *letztgültige Abwägung zu Pkt. 1./4.1.23 von Privat 1 (s.o.): Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem benachbarten Grundstück von Person 1 handelt es sich jedoch nicht um ein, gem. dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) definiertes Schutzobjekt.*

> *letztgültige Abwägung zu Pkt. 2./4.1.23 von Privat 1 (s.o.): Bei den im Immissionsgutachten für den Nachtzeitraum angesetzten 3 LkWs werden die Schallschutzgrenzwerte eingehalten - Die Fa. Kneipp bleibt daran gebunden.*

> *letztgültige Abwägung zu Pkt. 3./4.1.23 von Privat 1 (s.o.): Mit der im Immissionsgutachten festgelegten Gabionenwand werden auch im aktuellen Zustand die Schallschutzgrenzwerte erfüllt. Warum eine Verlängerung sowohl nach Osten als auch Westen als auch eine Verschiebung nach Norden nicht möglich ist wurde begründet dargelegt – Der Stellungnahme wird insoweit entsprochen als das, u.a., die Gabionenwand um rd. 5 m nach Osten verlängert wird.*

> *letztgültige Abwägung zu Pkt. 4./4.1.23 von Privat 1 (s.o.): Anlieferungen außerhalb der Betriebszeiten der Fa. Kneipp werden nicht geordert. Fa. Kneipp bietet u. a. an die Lieferzeiten auf 7.00 Uhr zu setzen und das Zufahrtstor bereits um 6.00 Uhr zu öffnen.*

> *letztgültige Abwägung zu Pkt. 5./4.1.23 von Privat 1 (s.o.): Der im Schallschutzgutachten erwähnten geringfügigen Überschreitung eines Spitzenpegels der Immissionen bzgl. dem Wohnhaus bei Nacht wurde durch die nachträglich eingeplante Gabionenwand Rechnung getragen. Eine abschließende Bewertung erfolgt durch das Landratsamt im Rahmen der Baugenehmigung.*

> *letztgültige Abwägung zu Pkt. 6./4.1.23 von Privat 1 (s.o.): Im Immissionsschutzgutachten wurden ausreichend Vorgänge potentieller Arbeiten im Aussenlager, insbesondere hinsichtlich der „kritischen Nachtstunde“ berücksichtigt.*

Vorausgesetzt der 'Entwurf in der Fassung vom 13.9.2022 / 8.12.2022 (Satzungsfassung 14.2.2023)' samt zugehöriger Anlagen wird entsprechend umgesetzt, geht die Öffentlichkeit mit dem Vorhaben konform.

6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖBs)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. (1) / (2) BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Zunächst wurde ein erster Beteiligungsschritt (Scoping-Verfahren) durchgeführt, in dem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.2.2022 mit Hinweis auf den ortsüblich bekanntgemachten Vorentwurf in der Fassung vom 8.2.2022 frühzeitig beteiligt wurden. Sie wurden dazu aufgefordert sich über den Planungsanlass, die Planungsziele und die Planungskonzeption zu informieren und insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB Stellung zu nehmen.

Im Rahmen des ersten Beteiligungsschrittes wurden 65 Behörden bzw. TÖBs beteiligt. Bis zur gesetzten Frist zum 21.3.2022 erfolgten vonseiten 40 Behörden bzw. TÖBs keine Äußerungen bzw. gab es keinerlei Anregungen oder Hinweise. Vonseiten 25 Behörden bzw. TÖBs wurden Stellungnahmen abgegeben, denen nachstehend die Abwägung im Sinne der Verhältnismäßigkeit erläuternd zugeordnet ist:

Entsprechend der Abwägungsvorlage wird ggf. auf Inhalte in den Stellungnahmen, die rein zur Kenntnisnahme gedacht oder die konform mit der Planung waren, an dieser Stelle nicht gesondert eingegangen; eben so wenig auf Inhalte in den Stellungnahmen, denen entsprochen wurde oder die sich gar als nicht zutreffend für das Plangebiet erwiesen.

Dies betrifft die Stellungnahmen:

Nr. 1 'Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Würzburg' vom 18.3.2022; Nr. 2 'Bay. Bauern-verband' vom 15.3.2022; Nr. 3 'Bay. Landesamtes für Denkmalpflege, Referat BQ - Bauleitplanung' vom 17.3.2022; Nr. 4 'Bayerischen Landesamtes für Umwelt' vom 9.3.2022 > Auszug Stellungnahme: „bzgl. der örtlich und regional zu vertretenden Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes wurde auf die Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg (Untere Naturschutz-behörde (Nr. 20) und Untere Immissionsschutzbehörde (Nr. 19)) sowie bzgl. der Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes auf das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, i. F. Landrats-amtes Würzburg - FB 52 Wasserrecht (Nr. 17) verwiesen“; Nr. 5 'Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Marktheidenfeld' vom 11.2.2022 > Auszug Stellungnahme: „Im Bereich der ausgewiesenen Ausgleichs-flächen A/E 1 und A/E 2 befinden sich keine Versorgungsleitungen unseres Unternehmens“; Nr. 7 'Deutsche Bahn AG' vom 7.3.2022; Nr. 8: 'Deutsche Telekom Technik GmbH' vom 11.2.2022; Nr. 9 'Deutsche Telekom Technik GmbH, Best Mobile, Netzausbau (ZT-NAB)' vom 18.3.2022; Nr. 10 'Eisenbahn-bundesamt, Außenstelle Nürnberg' vom 22.2.2022; Nr. 11: 'Ericsson Services GmbH, Abt. Bauleitplanung' vom 16.2.2022; Nr. 12 'Fernwasserversorgung Franken' vom 15.2.2022; Nr. 13 'Handelsverband Bayern' vom 11.2.2022; Nr. 14 'Kommunalunternehmen Stadtwerke Ochsenfurt (KSO)' vom 16.2.2022; Nr. 15. 'Landratsamt Würzburg, GB 6 - Gesundheit und Verbraucherschutz' vom 21.3.2022; Nr. 16 'Landratsamt Würzburg, FB 13 - Kreisentwicklung' vom 21.3.2022; Nr. 17 'Landratsamt Würzburg, FB 52 - Wasserrecht' vom 21.3.2022; Nr. 18 'Landratsamt Würzburg, GB 2 - Bauamt' vom 21.3.2022; Nr. 19 'Landratsamt Würzburg, FB 53 – Immissionsschutz und Abfallrecht' vom 21.3.2022; Nr. 21 'N-ergie Netz GmbH Nürnberg' vom 28.2.2022; Nr. 22 'Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern' vom 11.2.2022; Nr. 23 'Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde' vom 17.3.2022; Nr. 24 'Telefonica Germany GmbH & Co. KG' vom 8.3.2022; Nr. 25 'Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Ochsenfurt (AVO)' vom 14.2.2022;

Auf Inhalte in den Stellungnahmen, die jedoch im Rahmen der Abwägung im Sinne der Verhältnismäßigkeit abgewogen und entsprechend in den 'Entwurf in der Fassung vom 13.9.2022' eingearbeitet wurden wird im Folgenden näher eingegangen.

Nr. 6 'Bund Naturschutz e. V., Kreisgruppe Würzburg vom 24.2.2022'(BN) in Verbindung mit Nr. 20 'FB 51 Naturschutz und Landschaftspflege am LRA Würzburg vom 21.3.2022' (FB 51).

Dem FB 51 als auch dem BN war mit Vorlage des 'Vorentwurfs in der Fassung vom 8.2.2022' keine abschließende Stellungnahme möglich. Der FB 51 als auch der BN beanstandeten insbesondere, dass die umweltschützenden Belange (Pflanzen, Tiere, Flächen, biologische Vielfalt) als in Teilen in nicht angemessener und nicht fachlich korrekter Weise (z. B. hinsichtlich: Bestandsbewertung / Abarbeitung der Eingriffsregelung / Kompensationsmaßnahmen) in die Abwägung eingestellt wurden.

Damit die von der Planung berührten umweltschützenden Belange entsprechend § 4 a BauGB 'einer vollständigen Ermittlung und einer zutreffenden Bewertung' zugeführt werden fand zwischen den Planungsbüros TRP / Lorenz und dem FB 51 am 30.6.2022 und am 19.7.2022 eine Videokonferenz für eine eingehende Abstimmung statt. Die

einvernehmlichen Ergebnisse aus der Abstimmung wurden gemäß Protokollierung 1:1 in den 'Entwurf in der Fassung vom 13.9.2022' in ausgearbeiteter Form übernommen.

Nachdem beide Stellungnahmen ähnlich gelagert sind, werden diese thematisch zusammengefasst behandelt und jeweils nachstehend die Abwägung im Sinne der Verhältnismäßigkeit zugeordnet:

bzgl. Thematik Kompensationsbedarf:

Seitens dem FB 51 wurde darauf verwiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes v. a. im südöstlichen, südlichen und südwestlichen Bereich ökologisch wertvolle Strukturen und Flächen befinden (Streuobstwiese, Hecken-/Gehölzgruppen, Einzelbäume und Grünland extensiver Ausprägung). Von vorgenannten wertvollen Strukturen und Flächen sind laut dem 'Vorentwurf in der Fassung vom 2.8.2022' zwar bereits die Streuobstwiese, einige der Hecken-/Gehölzgruppen sowie Einzelbäume zum Erhalt vorgesehen oder sie wurden 1:1 in die Ausgleichsermittlung eingestellt, jedoch erging die Forderung, dass innerhalb der mit Kategorie I bewerteten Eingriffsfläche A 1 von 33.958 m², dass südlich gelegene Grünland (Kategorie I laut Leitfaden, Liste 1 a) entsprechend seiner tatsächlichen extensiven Ausprägung der Kategorie II (Kategorie II laut Leitfaden, Liste 1 b „artenreiches oder extensiv genutztes Grünland“) zuzuteilen ist.

> Abwägung: dem wurde entsprochen, so dass 9.390 m² der Grünlandfläche der Kategorie II zugeteilt wurden und fortan noch 24.568 m² in der Kategorie I verbleiben.

Bezüglich dem angesetzten Kompensationsfaktor erging sowohl seitens dem FB 51 als auch dem BN die Forderung, den bisherigen Kompensationsfaktor von 0,3 auf mind. 0,6 nach oben zu korrigieren, selbst in Anbetracht beschriebener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die bisher aber lediglich den Erhalt von Grünstrukturen und eine normale Eingrünung beinhalten.

> Abwägung: im Rahmen der beiden o. g. Videokonferenzen mit dem FB 51 kam man dem Belassen des Kompensationsfaktors von 0,3 für Gebiete der Kategorie I überein. Außerdem vermindert bereits die Zuteilung von 9.390 m² der Grünlandfläche aus der Kategorie I in Kategorie II die Eingriffsschwere nicht unerheblich. Des Weiteren kam man überein die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzgl. der Dachbegrünungen zu präzisieren.

bzgl. Thematik Kompensationsmaßnahmen:

Bezüglich der dargestellten Kompensationsflächen und -maßnahmen erging sowohl seitens dem FB 51 als auch dem BN die Forderung, die in einzelne Teilflächen gegliederten Kompensationsflächen und -maßnahmen entsprechend ihrer jeweiligen tatsächlichen Darstellung des Ausgangszustandes und ihrem tatsächlichen ökologischen Aufwertungspotential in die Kompensationsbilanz einzustellen. Auch lediglich bestandserhaltende Ausgleichsmaßnahmen erfüllen nicht die erforderliche ökologische Aufwertung. Sowohl seitens dem FB 51 als auch dem BN erging der Hinweis, die nördlich auf der Stufenhocheben gelegenen Kompensationsflächen und -maßnahmen nach Osten hin zu erweitern. Somit könnte auch dem fachtechnisch untermauerten erhöhten Ausgleichserfordernis nachgekommen werden.

> Abwägung: zwischen den Planungsbüros TRP / Lorenz und dem FB 51 fand am 30.6.2022 und am 19.7.2022 eine Videokonferenz für eine eingehende Abstimmung o.g. Thematik statt. Die einvernehmlichen Ergebnisse aus der Abstimmung wurden gemäß Protokollierung 1:1 in den 'Entwurf in der Fassung vom 13.9.2022' in ausgearbeiteter Form übernommen. Dem erhöhten Ausgleichserfordernis wurde entsprochen und auch die nördlich auf der Stufenhocheben gelegenen Kompensationsflächen und -maßnahmen nach Osten erweitert.

Zudem bestand der FB 51 darauf, dass bereits mit Vorlage des beschlussfähigen 'Entwurfs' die Aufwertungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen konkret festgelegt werden und nicht erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

> Abwägung: Der Forderung wurde entsprochen und die einzelnen Aufwertungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen wurden jeweils in einem Maßnahmenblatt konkret festgelegt.

Sonstiges:

Bzgl. der Grünordnung verwies der FB 51 durch insbesondere die Lage im Übergang zur freien Landschaft darauf, bei Pflanzung von Bäumen ausschließlich heimische Arten festzusetzen, da z. B. Arten wie die Robinie zudem noch ein massives Ausbreitungspotenzial haben.

> Abwägung: Der Hinweis wurde aufgegriffen und die „Gehölzliste begleitend für Verkehrsflächen“ entsprechend überarbeitet. In den durch Planzeichen ausgewiesenen Bereichen mit „Bindung zum Erhalt und zum Pflanzen von

Bäumen und Sträuchern" sowie innerhalb der Ausgleichsflächen besteht zudem das Gebot zur Verwendung „gebietsheimischer Arten aus dem bayerischen Vorkommensgebiet 5.1".

Des Weiteren wurde in der Stellungnahme des FB 51 auf den vorliegenden Bauantrag zur „Verlegung des Warenausgangs" und zugehöriger Ausgleichsmaßnahmen verwiesen, der ggf. in Schnittmenge mit dem Plangebiet der "9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Spitaläcker", Hohestadt" liegen würde.

> Vorgenannter Bauantrag war jedoch mit Bescheid vom 7.2.2022 eingestellt worden.

Im durchgeführten zweiten förmlichen Beteiligungsschritt, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben und dem Hinweis auf den ortsüblich bekanntgemachten 'Entwurf in der Fassung vom 13.9.2022' beteiligt und es wurde ihnen erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen des förmlichen Beteiligungsschrittes wurden 65 Behörden bzw. TÖBs beteiligt. Bis zur gesetzten Frist zum 25.10.2022 erfolgten vonseiten 51 Behörden bzw. TÖBs keine Äußerungen bzw. gab es keinerlei Anregungen oder Hinweise.

Vonseiten 14 Behörden bzw. TÖBs wurden wiederum Stellungnahmen abgegeben, die entsprechend der Abwägungsvorlage im Inhalt rein zur Kenntnisnahme gedacht, die konform mit der Planung waren; denen entsprochen wurde oder die sich gar als nicht zutreffend für das Vorhaben erwiesen.

Eine Abwägung im Sinne der Verhältnismäßigkeit war nicht mehr erforderlich. Auch begründeten die Inhalte in den Stellungnahmen keine wesentlichen Änderungen oder Ergänzungen des Entwurfs, die die öffentlichen Belange neu oder anders bzw. die Grundzüge der Planung berührt hätten und eine erneute öffentliche Auslegung des 'Entwurfs' gem. § 3 Abs. (2) BauGB i. V. m § 4a Abs. (3) Satz 1 BauGB bedingt hätte.

Dennoch kam es auf Grund weniger Änderungen oder Ergänzungen des Entwurfs, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührten zu einer beschränkten Einholung von Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. (2) BauGB i. V. m. § 4a Abs. (3) Satz 2 bis 4 BauGB.

Im Rahmen des beschränkten Beteiligungsschrittes wurde das Landratsamt Würzburg, hier die Geschäfts-/Fachbereiche: GB 2 Bauamt, FB 51 Naturschutz und Landschaftspflege, FB 52 Wasserrecht, FB 53 Immissionsschutz und Abfallrecht sowie die Regierung von Unterfranken, hier das Sachgebiet SG 24 Höhere Landesplanungsbehörde und die Fachberatung Brand- und Katastrophenschutz (FBBK) zum vorgenannten 'Entwurf i. d. Fassung vom 8.12.2022' beteiligt.

Vonseiten der 4 beteiligten Stellen des Landratsamts Würzburg gab es einige Anregungen bzw. Hin- und Verweise zur Berücksichtigung, jedoch keinerlei Einwände - Die eingegangenen Hinweise wurden i. d. R. zur Kenntnis genommen bzw. Änderungsvorschläge redaktioneller Art berücksichtigt und in den Planungsunterlagen entsprechend korrigiert.

Vonseiten der 2 beteiligten Stellen der Regierung von Unterfranken gab es seitens der Höheren Landesplanungsbehörde keine Anregung und weiterhin keine Einwendungen. Die Fachberatung Brand- und Katastrophenschutz verzichtete auf eine Stellungnahme und verweist auf die umfassende Behandlung des Brandschutzes im Baugenehmigungsverfahren.

Vorausgesetzt der 'Entwurf in der Fassung vom 13.9.2022 / 8.12.2022 (Satzungsfassung 14.2.2023)' samt zugehöriger Anlagen wird entsprechend umgesetzt, gehen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Vorhaben konform.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine grundsätzliche Prüfung der Standortfrage hatte bereits vor über 40 Jahren auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der Stadt Ochsenfurt durch Ausweisung des rd. 21 ha großen Gewerbegebiets 'GE Hohestadt' stattgefunden. Ausgenommen dem Plangebiet der "9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Spitaläcker", Hohestadt" wurde seit Aufstellung des BebauungsURplans 'Spitaläcker' im Jahre 1981 zwischenzeitlich das komplette Gewerbegebiet 'GE Hohestadt' durch Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Ansiedlung von Gewerben zugeführt.

Im Umweltbericht unter Punkt 5.7 'Alternative Planungsmöglichkeiten' heißt es:

„Eine Nichtdurchführung der Bebauungsplanung für ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO als Voraussetzung zur Stellung konkreter Bauanträge widerspräche der aus der übergeordneten Planungsebene des Flächennutzungsplans gemachten Vorgabe einer diesorts dargestellten gewerblichen Baufläche (G). Innerhalb dieser bildet das Plangebiet zudem nur den Lückenschluss für das Vorliegen einer in Kraft getretenen Bebauungsplanung. Die Kneipp GmbH ist im Plangebiet bereits seit 1998 ansässig und erwägt seit Jahren diesen Standort zentral auszubauen (siehe Pkt. 5.1.1.). Alternative Planungsmöglichkeiten sind dem nicht zielführend und von daher ausgeschlossen. Eine Prüfung von Standortalternativen kam nicht in Betracht“.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Rahmen der Erörterungen des 'Vorentwurfs in seinen Fassungen vom 21.2.2019, 5.10.2021 und 8.2.2022' und des 'Entwurfs in der Fassung vom 13.9.2022' im städtischen Bau- und Umweltausschuss in Betracht kamen und entsprechend erörtert wurden behandelten rein die sowohl den Planungszielen der Gemeinde und des Vorhabenträgers förderlichsten Festsetzungen, die unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgearbeitet wurden.

Ochsenfurt, 24.05.2023
Ort, Datum

Unterschrift, Stempel

P. Juks
1. Bürgermeister

