

## Beschlussvorlage 2024/0150

Abteilung / Amt	<b>Fachbereich 3</b>	2024/0150
Sachbearbeiter	Schaub, Jutta	Datum 24.04.2024

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bau- und Umweltausschuss	07.05.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.4 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 07.05.2024

### **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**

#### **Bebauungsplan "Dümmersberger Pfad" in Ochsenfurt**

**a) Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen**

**b) Billigung des Entwurfes mit Begründung und Umweltbericht vom 07.05.2024**

**c) Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

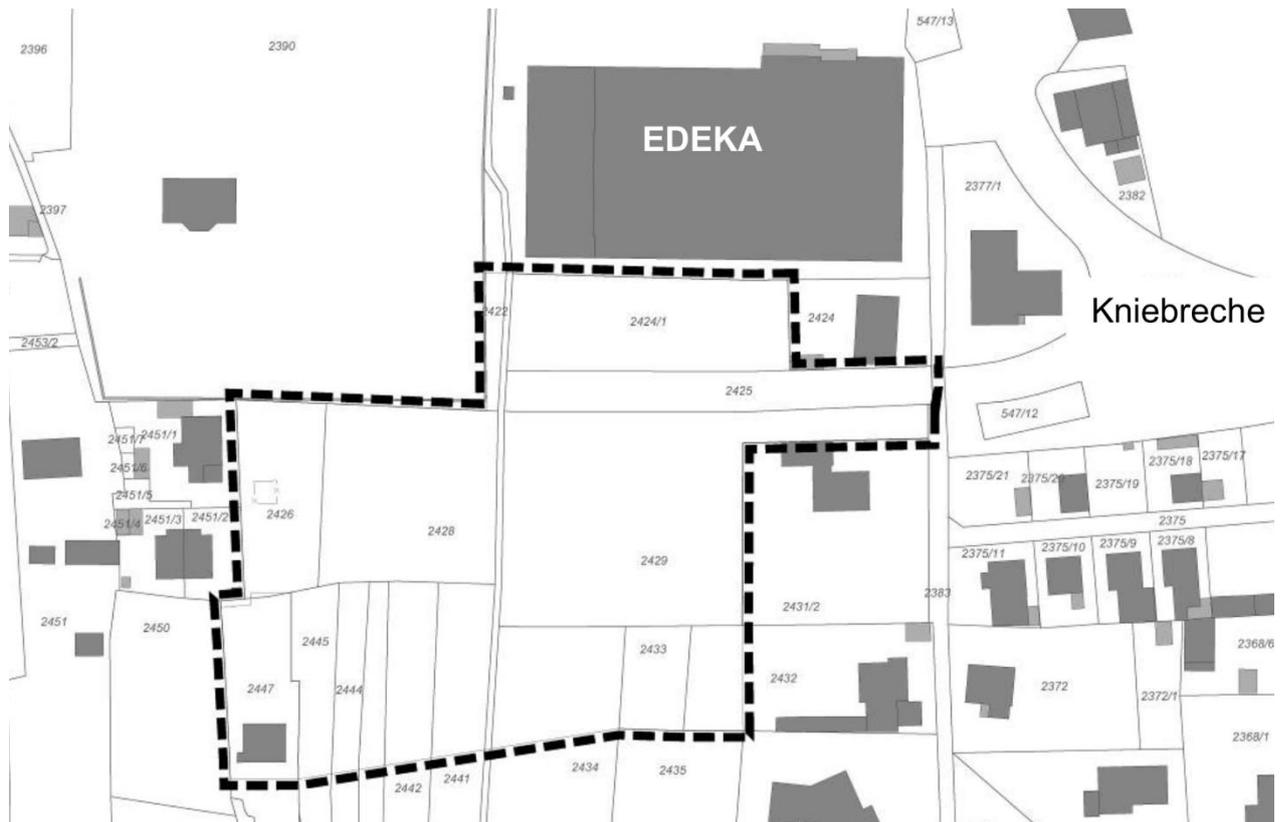
Verfahren: Regelverfahren Bebauungsplan  
Aufstellungsbeschluss: 26.10.2023 (SR)  
Billigung Vorentwurf: 16.11.2023 (BUA)  
Frühzeitige Beteiligung: 29.01.2024 – 04.03.2024

### **Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

Anlass des Bebauungsplans ist die Absicht der Stadt Ochsenfurt, die bereits im FNP dargestellte allgemeine Wohnnutzung im Bereich der Kniebreche zu realisieren. Im Gebiet soll eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen ermöglicht werden: Es werden sowohl kleinere Wohnungen im Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung sozialer Bedürfnisse als auch familienfreundliche Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in zentraler Lage bereitgestellt. Das Areal zeichnet sich durch seine Nähe zur Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Bahnhof) und die fußläufige Nähe zum Stadtzentrum aus. Mit dem Areal bietet sich der Stadt Ochsenfurt die Möglichkeit, einen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements zu leisten, da mit einer flächensparenden Bauweise über 50 Wohneinheiten auf ca. 1,23 ha geschaffen werden können. Mit dem Bebauungsplan werden innerörtliche Bauflächen erschlossen, damit wird weiterer Zersiedlung entgegengewirkt.

### **Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,23 ha und erstreckt sich über die Flurstücke Fl.Nrn. 2424/1, 2425, 2426, 2428, 2429 und 2433 sowie Teilbereiche der Fl.Nrn. 2432, 2434, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445 und 2447. Ein Teilstück des Dümmersberger Pfads (Fl.Nr. 2422, Gemarkung Ochsenfurt) sowie ein schmales Teilstück südlich der Friedhofsmauer auf Fl.Nr. 2390 liegen ebenfalls im Geltungsbereich. Das Gebiet befindet sich in der Gemarkung Ochsenfurt.



Lageplan ohne Maßstab

Der Grünordnungsplan sowie die Ergebnisse der Aktualisierung des Fachbeitrages Artenschutz (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) liegen vor und sind in die Entwurfsfassung eingearbeitet.

#### Wesentliche Änderungen im Vergleich zur Vorentwurfsplanung vom 16.11.2023:

- Die Festsetzungen zum Lärmschutz wurden vereinfacht und gelten nun für den gesamten Geltungsbereich und sind nicht mehr auf einzelne Seiten begrenzt.
- Der Wendehammer wurde weiter nach Westen verlegt, um das Grundstück Fl. Nr. 2447 an die öffentliche Verkehrsfläche anzubinden.
- Der durch die Ausweisung des Baugebietes verursachte Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Baugebietes nur bedingt durch Laubbaumpflanzungen ausgeglichen werden. Der übrige Ausgleich erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche in 3,5 km Entfernung, auf Fl. Nr. 605 Gemarkung Hohestadt. Diese Fläche wird dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet. Der gesamte Bereich erfährt hier eine Aufwertung was auch dem Ortsan zugutekommt.
- Vor Baubeginn sind detaillierte Maßnahmen zum Umweltschutz mit einem zeitlichen Konzept im Vorfeld durch vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen in einer bestimmten Zeitspanne umzusetzen.

Vom Planungsbüro wurde eine Abwägungsvorlage sowie ein Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 07.05.2024 erarbeitet. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind nun abzuwägen. Anschließend ist der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht zu billigen und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Die Entwurfsplanung sowie die Abwägungsvorlage werden von einem Vertreter des Planungsbüros in der Sitzung vorgestellt und erläutert und die Abwägung durchgeführt.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen. Diese werden entsprechend der Abwägungsvorlage des Planungsbüros Wegner mit Stand vom 07.05.2024 abgewogen.
2. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 07.05.2024 und billigt diesen.
3. Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Anlagen:**

Abwägungsvorlage vom 07.05.2024

Entwurf Planblatt des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2024

Entwurf der Begründung in der Fassung vom 07.05.2024

Entwurf der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in der Fassung vom 07.05.2024

Entwurf der Schallimmissionsprognose in der Fassung vom 26.06.2023