

**Teil C**



## **Stadt Ochsenfurt**

(Landkreis Würzburg)

### **2. Änderung Bebauungsplan „Lindhardstraße West“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

# **BEGRÜNDUNG**

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg

Würzburg, den 17.07.2025  
geändert: 22.12.2025  
red. geändert: 05.03.2026

  
.....  
(Unterschrift)

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Historie</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Umfang der Planänderung</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Ausgleichsmaßnahmen der Grünordnung</b>	<b>10</b>
5.1	Grünordnung	10
5.2	Pflanzenliste	10
5.3	Pflege	10
5.4	Artenschutz	11
<b>6.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenfunde (Art. 7 - 9 DSchG)</b>	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>Erschließung / Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>13</b>
<b>11.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>15</b>
<b>12.</b>	<b>Unterrichtung</b>	<b>15</b>
<b>13.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>16</b>
	<b>ANLAGE 1: Liste der Träger öffentlicher Belange</b>	<b>19</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Für das Gebiet „Lindhardstraße West“ in der Stadt Ochsenfurt besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2012. Dieser wurde im Jahr 2018 geändert und sein Geltungsbereich erweitert, wobei der ursprüngliche Bebauungsplan grundsätzlich seine Gültigkeit behalten hat.

Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 26.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindhardstraße West“ gefasst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO für Einzelhandelsmärkte und Getränkefachmärkte festgesetzt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB am 07.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch die ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Würzburg.

Die Größe der Änderungsfläche umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 19.100 m<sup>2</sup>. Er umfasst die Flurstücke 1554/4 (Teilfläche), 1677, 1554, 1554/9, 1554/8, 1554/2, 1550/5 der Gemarkung Ochsenfurt.

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen und bebaut. Derzeit befinden sich folgende Verkaufsmärkte im Geltungsbereich:

SO I: Discounter Aldi, Verkaufsfläche	1.300 m <sup>2</sup>
SO I: Getränkemarkt Fristo, Verkaufsfläche	400 m <sup>2</sup>
SO II: Discounter Lidl, Verkaufsfläche	1.600 m <sup>2</sup>

Der Geltungs- bzw. Änderungsbereich schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung sowie im Norden an die Straße „Südtangente“ und Anlagen der Deutschen Bahn an.

Die Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Lindhardstraße West“ in der Fassung der 1. Änderung baulich genutzt.

Festgesetzt sind Grundstücksflächen mit der Widmung „SO“ für ein sonstiges Sondergebiet „SO“ gemäß § 11 (3) BauNVO sowie Verkehrsanlagen und private Grünflächen. Der Geltungsbereich wird weiterhin von befestigten Parkflächen für die Kunden der Märkte geprägt.

Damit wurde die Fläche bereits baulich in Anspruch genommen und hat ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit durch die damit einhergehende Versiegelung weitgehend verloren.

Nunmehr plant ein Investor die Nachverdichtung der Bebauung im Geltungsbereich. Hierbei soll im Bereich SO2 ein zusätzlicher Drogeriemarkt entstehen, um die Nahversorgung der lokalen Bevölkerung zu sichern und auszubauen.

Vorgesehen ist die Ansiedelung des bereits ortsansässigen DM-Marktes, der an seinem Standort in der Marktbreiter Straße aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine Erweiterungsflächen hat und mit der vorhandenen Verkaufsfläche deutlich unter den wirtschaftlichen Erfordernissen liegt. Eine Verlagerung des Drogeriemarktes bietet den am Standort Marktbreiter Straße verbleibenden Geschäften zudem die Möglichkeit sich vor Ort zu erweitern.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge des Bebauungsplanes tangiert. Die Änderungen sind jedoch städtebaulich von untergeordneter Bedeutung.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindhardstraße West“ umfasst eine Fläche von ca. 19.100 m<sup>2</sup>. Er liegt zwischen den Straßen „Lindhardstraße“ im Süden und „Südtangente“ im Norden. Östlich und westlich liegt bestehende Bebauung an.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Ochsenfurt mit ihren Ortsteilen

- Ochsenfurt
- Darstadt
- Erlach
- Goßmannsdorf
- Hohestadt
- Hopferstadt
- Kleinochsenfurt
- Tüchelhausen
- Zeubelried

liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Die Stadt Ochsenfurt bildet als Mittelzentrum den wirtschaftlichen Mittelpunkt der Region „Ochsenfurter Gau“. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern stellt sie einen zentralen Ort dar.

Die Stadt Ochsenfurt ist aufgrund der guten Verkehrsanbindung an das Regionalzentrum „Würzburg“ und das benachbarte Mittelzentrum „Kitzingen“ sowie die gute Anbindung an die Bundesautobahnen A7 und A3 ein beliebter Wohnstandort. In Ochsenfurt hat sich zahlreich Gewerbe angesiedelt.

Die Änderung des Bebauungsplans soll die Voraussetzungen für die Anordnung eines Drogeriemarktes schaffen. Mit diesem Schritt möchte die Stadt Ochsenfurt die Nahversorgung ihrer Bürger sichern und ausbauen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des Geltungsbereichs.

### **Abstimmung mit den Zielen des LEP und des RP 2**

Entsprechend dem Ziel 5.3.1 „Lage im Raum“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist die Stadt Ochsenfurt als Mittelzentrum grundsätzlich ein geeigneter zentraler Ort für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte.

Der Standort kann aufgrund der bestehenden Märkte gemäß dem Ziel 5.3.2 des LEP „Lage in der Gemeinde“ als gut integriert bewertet werden, d. h. durch die Planung entsteht keine erheblich überörtlich raumbedeutsame Agglomeration gemäß der Begründung zum Ziel 5.3.1 LEP.

Ferner sind die Verkaufsflächen mit dem Ziel 5.3.3 „Zulässige Verkaufsflächen“ des LEP vereinbar.

In der Bauleitplanung werden für die Verkaufsflächen sortimentspezifische Maximalverkaufsflächen festgeschrieben.

Der Regionalplan Würzburg (RP 2) sieht im Ziel 2.4.1 eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft vor sowie gemäß Ziel 2.4.2 die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebotes für den allgemeinen und gehobenen Bedarf.

Die Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen um einen Drogeriemarkt dient der Zukunftssicherung der Märkte im Zusammenhang mit der Aufwertung der Verkaufsstellen. Zudem kann das Abwandern des bereits in der Stadt ansässigen Drogeriemarkts verhindert werden.

Bereits mit Schreiben vom 19.09.2023 teilte das Sachgebiet 34 „Städtebau“ der Regierung von Unterfranken mit, dass im Einzelhandelskonzept der Stadt Ochsenfurt die Altstadt als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist und im Sortimentskonzept ein Sortiment des Innenstadtbedarfs festgelegt wurde.

Zu diesem Sortiment des Innenstadtbedarfs gehören auch Drogerie- und Parfumwaren. Um den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt zu schützen, beinhaltet das Einzelhandelskonzept der Stadt Ochsenfurt die Empfehlung, in der Bauleitplanung Ausschlüsse bzw. eingeschränkte Zulässigkeiten von Einzelhandelsvorhaben festzusetzen. So kann z. B. der Ausschluss von bestimmten Sortimenten dem Schutz des zentralen Versorgungsbereichs dienen.

Seitens der Regierung von Unterfranken bestehen in Bezug auf das Bebauungsplanverfahren „Lindhardstraße West“ aus Sicht der Landesplanung und des Städtebaus keine Bedenken gegen die getroffenen Festsetzungen. Gegen die Verlagerung des Drogeriemarkts bestehen somit aus Sicht des Städtebaus sowie der Städtebauförderung keine Einwände.

### **3. Historie**

Mit Datum vom 04.11.2024 wurde durch die ROSBO GmbH, Würzburg ein Antrag auf Vorbescheid gemäß Art. 71 BayBO vorgelegt. Gegenstand dieser Bauvoranfrage war eine Nachverdichtung im Bereich der vorhandenen Einkaufsmärkte durch nachträgliche Anordnung eines zusätzlichen Drogeriemarktes.

In seiner Sitzung am 16.01.2025 hat sich der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt mit der Bauvoranfrage befasst und diese beraten. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die der Bauvoranfrage beigefügten Varianten 1 und 2 nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Lindhardstraße West“ in der Fassung der 1. Änderung entsprechen, sodass das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht in Aussicht gestellt werden konnte.

In gleicher Sitzung hat der Bau- und Umweltausschuss ebenfalls beschlossen, dass dem Investor die Durchführung eines Bauleitverfahrens in Aussicht gestellt werden kann, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Drogeriemarktes schaffen zu können.

Mit Schreiben vom 17.01.2025 hat auch das Landratsamt Würzburg darüber informiert, dass eine positive Entscheidung auf den Antrag auf Vorbescheid nicht möglich ist, sodass der Antrag auf Vorbescheid seitens der ROSBO GmbH zurückgenommen wurde.

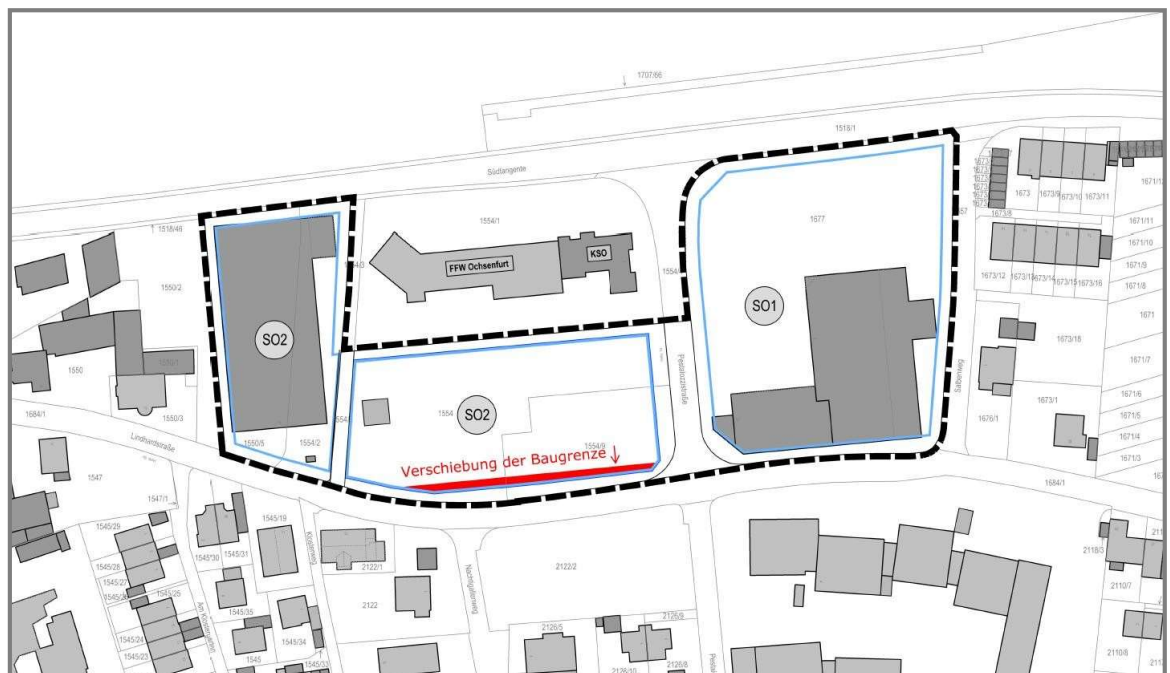
Unter Würdigung des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 16.01.2025 und nach weitergehender Abstimmung mit der ROSBO GmbH als Investor für die geplante Baumaßnahme hat der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt am 26.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindhardstraße West“ gefasst.

## 4. Umfang der Planänderung

### Baugrenzen:

Die Baugrenzen am südöstlichen Rand der Flurstücke 1554 und 1554/9 werden dahingehend angepasst, dass die Errichtung eines weiteren Gebäudes entlang der Lindhardstraße und der Pestalozzistraße möglich wird (siehe Skizze 1). Hintergrund der Verschiebung gegenüber den bislang festgesetzten Baugrenzen ist, dass die bestehende Parkplatzanlage funktional weitgehend erhalten bleiben soll, sodass auch zukünftig ausreichend Parkplätze für die Kunden zur Verfügung stehen.

Konflikte mit Abstandsflächen entstehen durch die Verschiebung nicht, da an der relevanten Achse der Verschiebung die Verkehrsanlage der „Lindhardstraße“ anliegt. Bei Bedarf können die Abstandsflächen auch bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (Art. 6 (2) Satz 2 BayBO).



Skizze 1: Verschiebung der Baugrenze am südlichen Rand des Geltungsbereichs

### Zulässige Verkaufsfläche im SO2:

Die zulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet SO2 wird um 600 m<sup>2</sup> für einen Drogeriemarkt ergänzt. Die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes ist vorrangig dem Verkauf von Drogeriewaren vorbehalten. Eine Nutzung der Verkaufsfläche für Produkte des Randsortiments ist lediglich in untergeordnetem Umfang zulässig.

Um dies sicherzustellen werden im Bebauungsplan die folgenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen für den Drogeriemarkt im SO2 festgesetzt:

Sortiment:	maximal zulässige Verkaufsfläche:
Drogerie- und Parfümwaren:	265 m <sup>2</sup>
davon Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte :	29 m <sup>2</sup>
Bekleidung:	35 m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke:	110 m <sup>2</sup>
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren :	75 m <sup>2</sup>
Baby- und Kinderartikel:	38 m <sup>2</sup>
Zooartikel, Tiere:	20 m <sup>2</sup>
Elektronikartikel (Foto, Film):	26 m <sup>2</sup>
Sonstiges:	10 m <sup>2</sup>

Die Kassenzone ist in den vorgenannten Werten nicht beinhaltet.

Dies ermöglicht die Nachverdichtung der Fläche, sodass die zusätzliche Verkaufsstelle errichtet werden kann.

#### Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl wird im Bereich SO2 von 0,4 auf 0,5 erhöht. Dies ist erforderlich, um die Anordnung des zusätzlichen Gebäudes auf den Grundstücksflächen ermöglichen zu können. Der zukünftig zulässige Wert liegt weiterhin deutlich unter den Orientierungswerten von vergleichbaren Gewerbegebieten gemäß § 17 BauNVO.

Die Nachverdichtung fügt sich städtebaulich gut in das ansonsten deutlich verdichtete, bebaute Umfeld ein.

## **5. Ausgleichmaßnahmen der Grünordnung**

### **5.1 Grünordnung**

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Lindhardstraße West“ wird hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes kein Ausgleich erforderlich, da die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Pflanzmaßnahmen nicht tangiert werden.

Die ursprünglich festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen des Bebauungsplanes „Lindhardstraße West“ bleiben gültig und sind, falls noch nicht geschehen, herzustellen und zu erhalten.

### **5.2 Pflanzenliste**

Die Gehölze und Stauden müssen den Gütebestimmungen der FLL entsprechen.

Eine Liste der vorgeschlagenen standorttypischen Art ist auf dem Bebauungsplan ersichtlich.

### **5.3 Pflege**

Das Anwachsen der Pflanzen ist durch bedarfsgerechte Bewässerung und Pflege sicherzustellen. Spätestens im Herbst muss ein Durchtrieb der Gehölze und ein Austreiben der Stauden zu erkennen sein.

Die Pflanzung ist so zu pflegen, dass diese dauerhaft erhalten bleibt. Bei Ausfall der Pflanzen sind diese zu ersetzen. Es muss langfristig eine artenreiche Pflanzung erhalten bleiben.

Die Pflanzung ist je nach Bedarf regelmäßig zu wässern. Ein Pflegeschnitt ist einmal jährlich im Anschluss an die Winterperiode durchzuführen. So bietet die Pflanzung den Winter über Lebensraum für Kleintiere.

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen:

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winter- halbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten.

Es sind im Sommerhalbjahr in einer privaten Grünanlage nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt, die der Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und der Gesunderhaltung der Bäume dienen, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Bei Bedarf muss eine Fachfirma mit der Pflanzung und der Pflege beauftragt werden.

## **5.4 Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Tatbestände werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht ausgelöst. Es handelt sich um eine vollständig versiegelte Fläche. Die in den Randbereichen anstehenden Grünflächen werden durch die Änderung nicht berührt, eine Beeinträchtigung von Arten, insbesondere geschützten Arten, ist nicht zu erwarten.

## **6. Geplante bauliche Nutzung**

Durch die Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächenzahl wird die Anordnung eines zusätzlichen Drogeriemarkts ermöglicht. Hierdurch ist die Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl im Bereich SO2 von 0,4 auf 0,5 erforderlich.

## **7. Bebauung**

Durch die 2. Änderung wird die Errichtung eines zusätzlichen Verkaufsmarktes ermöglicht.

## **8. Bodenfunde (Art. 7 - 9 DSchG)**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Anpassungen.

## **9. Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die Verkehrserschließung bleibt entsprechend dem Bestand unverändert erhalten.

Entsprechend dem Bestand ist die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung durch die Trinkwasserleitungen im Bereich der Lindhardstraße und Pestalozzistraße gewährleistet.

In gleicher Weise ist für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindhardstraße West“ die Abwasserentsorgung durch die Sammelkanäle in der Lindhardstraße und Pestalozzistraße gesichert. Ergänzend befindet sich im bisherigen Wegebereich, Fl.-Nr. 1554/8, Gemarkung Ochsenfurt, ein Abwassersammelkanal DN 600, welcher baulich und rechtlich (Grunddienstbarkeit) für Unterhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen zu schützen ist.

Ferner sind im Bebauungsplan Leitungsrechte gemäß § 9 (1), Nr. 21 BauGB, für Wasser-, Fernmelde- und Elektroleitungen zugunsten der jeweiligen Rechtsträger für die Teilfläche des Fl.-Nr. 1554/8, Gemarkung Ochsenfurt, festgesetzt.

## 10. Immissionen

Die Erweiterungsmaßnahme stellt keine genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) dar. Nach § 22 (1) BImSchG in Verbindung mit der BayBO sind im Rahmen des Immissionsschutzes Vorkehrungen zu treffen, um dadurch zu angrenzenden Wohngebieten und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Staatliche Berufsschule) mit einer vorausschauenden Planung Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Der Begründung zum Bebauungsplan liegt eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung auf Grundlage der DIN 18005 und der TA Lärm vom 3. Juli 2025 bei. Diese wurde durch das Büro IFB Sorge, Nürnberg erstellt und ist integraler Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans.

Die Untersuchung beruht auf den aktuell vorhandenen Nutzungen sowie der aktuellen Nutzungskonzeption für den Drogeriemarkt. Die Ermittlung der Emissionsauswirkungen infolge des Verkehrs – Parkplatz, Andienung, Entsorgung, etc. – sowie infolge der betriebstechnischen Einrichtungen werden auf der Grundlage der bestehenden und angedachten Bebauung und der vorhandenen Verkehrswege herangezogen. Mit diesen Ausgangsparametern werden die Auswirkungen der objektbezogenen Emissionsquellen für eine detaillierte Fassadenbetrachtung der angrenzenden Bebauung berechnet.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die grundsätzliche Nutzung der Verkaufsmärkte werktags im Tageszeitraum im SO1 zwischen 08:00 Uhr und 20:00 Uhr (Öffnungszeiten) sowie im SO2 zwischen 7:00 Uhr 21:00 Uhr möglich ist. Die Anlieferungen und der Kundenverkehr können ausschließlich während des Tageszeitraums zugelassen werden. Die Auswirkung der betriebstechnischen Einrichtungen (Kühlanlagen, etc.) sind teilweise über den gesamten Tageszeitraum erfasst und stellen keine störenden Geräuscheinflüsse auf die Nachbarschaft dar.

Im SO1-Gebiet kann die Erweiterung der Öffnungszeiten von 7:00 Uhr bis 21:00 Uhr zugelassen werden, sofern die Anforderungen (Grenzwerte) der TA-Lärm im Bauantrag nachgewiesen sind.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass für alle Wohngebäude grundsätzlich zum Tages- und Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm – 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts – unterschritten werden, sofern die in der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung und Beurteilung beinhalteten konkreten Vorgaben eingehalten werden. Die hierzu erforderlichen Festsetzungen wurden auf den Bebauungsplan übernommen.

Unabhängig hiervon ist jedoch eine Prüfung der konkreten Immissionen und Emissionen im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Somit erfolgt ein Konflikttransfer ins Einzelbaugenehmigungsverfahren. Im Zuge der Baueingabe sind die durch den Bebauungsplan und die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung geregelten Anforderungen an den Schallimmissionsschutz einer fachlichen Prüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde zu unterziehen (z.B. lärmorientierte Grundrissgestaltung, Luftschalldämmung der Außenbauteile, Lüftungskonzept).

Durch den Konflikttransfer in die Einzelbaugenehmigungen wird sichergestellt, dass eine unzulässige Beeinträchtigung der anliegenden Nutzungen durch potenzielle Emissionen aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.

Die erforderlichen Nachweise sind mit dem Einzelbauantrag vorzulegen.

## **11. Umweltbericht**

Für die im beschleunigten Verfahren durchgeführte 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindhardstraße West“ wird gemäß § 13 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 1. BauGB kein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt.

## **12. Unterrichtung**

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, auf die im Bauleitverfahren verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Stadt Ochsenfurt auf Nachfrage oder zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

## 13. Verfahren

Der Stadtrat Ochsenfurt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.06.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Lindhardstraße West" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Dies ist zulässig, da die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Lindhardstraße West“ die Grundzüge des bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes des GE-Gebietes „Lindhardstraße West“ nur tangiert und einer Maßnahme der Innenentwicklung entspricht. Hiermit verbunden sind weder Verpflichtungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch für einen Umweltbericht, da keine Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter bestehen. Die Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung liegt mit ca. 19.100 m<sup>2</sup> unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a (1), Nr. 1 BauGB.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2025 war mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2025 bis 26.09.2025 über die Internetseite der Stadt Ochsenfurt sowie das zentrale Landesportal für Bauleitplanung Bayern abrufbar. Zudem bestand die Möglichkeit die Unterlagen bei der Stadt Ochsenfurt einzusehen.

Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 01.08.2025 auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt sowie ortsüblich.

Zeitgleich wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen des Entwurfs am Verfahren beteiligt werden, können der Liste im Anhang 1 zur Begründung entnommen werden.

Aufgrund von erforderlichen Anpassungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans fortgeschrieben, so dass eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich wurde.

Folgende relevante Änderungen im Vergleich zum Entwurf vom 17.07.2025 haben sich ergeben:

- Spezifizierung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen für den Drogeriemarkt

Aufgrund dieser Änderung wurde der Planstand mit Datum vom 22.12.2025 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB erneut ausgelegt.

Die Bürger erhielten im Rahmen des erneuten Auslegungsverfahrens ab dem 14.01.2026 bis zum 16.02.2026 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme.

Diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 12.01.2026. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen. Hierauf wurde in der erneuten Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange erneut gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 13.01.2026.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 05.03.2026.

Das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten Auslegung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit mit Schreiben vom ..... mitgeteilt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der erneuten Beteiligung am Verfahren beteiligt werden, können der Liste im Anhang 2 zur Begründung entnommen werden. Der Umfang der Beteiligten Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 auf berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange reduziert.

Die Stadt Ochsenfurt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 05.03.2026 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Lindhardstraße West" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.12.2025 red. geändert am 05.03.2026 als Satzung beschlossen.



## **ANLAGE 1: Liste der Träger öffentlicher Belange**

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
4	Die Autobahn GmbH des Bundes
5	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Würzburg
6	Bayerischer Jagdverband e.V.
7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung
8	Bayerisches Landesamt für Umwelt
9	Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld
10	Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
11	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg
12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
13	Deutsche Flugsicherung
14	Deutsche Telekom AG, T NL Süd, PTI 14 WÜ
15	Deutsche Telekom Technik GmbH
16	Ericsson Services GmbH, Abt. Bauleitplanung
17	Ferngas Nordbayern GmbH
18	Fernwasserversorgung Franken
19	Flugplatz Giebelstadt
20	Gasversorgung Unterfranken GmbH
21	Gewerbeaufsichtsamt
22	Handelsverband Bayern, Der Einzelhandel e.V.
23	Handwerkskammer für Unterfranken
24	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken
25	Industrie- und Handelskammer, Würzburg - Schweinfurt
26	Kreisbrandrat, Herr Reitzenstein
27	Kreisheimatpfleger, Volker Kleinfeld
28	Kreisjugendring Würzburg
29	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken
30	Landesjagdverband Bayern e. V.
31	Landratsamt Würzburg
32	Landratsamt Würzburg - Untere Naturschutzbehörde
33	N-Ergie Netz GmbH Nürnberg
34	PLEdoc GmbH
35	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
36	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern

37	Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz
38	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
39	Regionaler Planungsverband, c/o Landratsamt Main-Spessart
40	Staatliches Bauamt Würzburg
41	Team Orange, KU Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Würzburg
42	Telefonica Germany GmbH Co. OHG
43	TenneT TSO GmbH, NL Bamberg
44	Überlandwerk Schäfersheim Verwaltungs GmbH
45	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Koordinationsanfragen
46	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
47	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Ochsenfurt - Klärwerk Winterhausen
48	<b>BIL ANFRAGE</b>
<b>NACHBARGEMEINDEN</b>	
49	Markt Bütthard
50	Markt Randersacker
51	Markt Reichenberg
52	Markt Sommerhausen
53	Stadt Marktbreit
54	Verwaltungsgemeinschaft Aub
55	Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt
56	Markt Giebelstadt
57	Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen
58	Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim