

Beschlussvorlage 2026/0287

Abteilung / Amt	Fachbereich 3		2026/0287
Sachbearbeiter	Schaub, Jutta	Datum	14.10.2026

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	29.10.2026	Entscheidung	öffentlich	

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan "Industriepark Wolfgang, 1. Änderung", Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Ochsenfurt plant in Zusammenarbeit mit einem ansässigen Unternehmen eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Wolfgang“.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die wesentlichen Gründe hierfür sind:

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung innerörtlicher Grundstücke geschaffen. Es werden somit vorrangig Ziele der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen, die die Innenentwicklung befördern, nach § 13a BauGB verfolgt.
- Der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 9.500 m² deutlich unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Die aufgrund der Einordnung des geplanten Vorhabens unter Ziffer 8.7.1.2 der Anlage 1 zum UVPG erfolgte standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG kam zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG und keine relevanten Auswirkungen auf die unter § 1 BImSchG aufgeführten Schutzgüter zu erwarten sind. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht demnach nicht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- oder Vogelschutzgebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Stadt Ochsenfurt macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a BauGB wie folgt Gebrauch:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten

wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Anlass und Ziel der Planung:

Der Bebauungsplan „Industriepark Wolfgang“ sollte mit Inkrafttreten am 11.08.1992 die Möglichkeit schaffen, störende und sich erweiternde Betriebe oder die Ansiedlung von Großbetrieben zu ermöglichen. Das Planungsgebiet ist hinsichtlich der Art der Nutzung als Industriegebiet nach § 9 BauNVO mit Beschränkungen ausgewiesen.

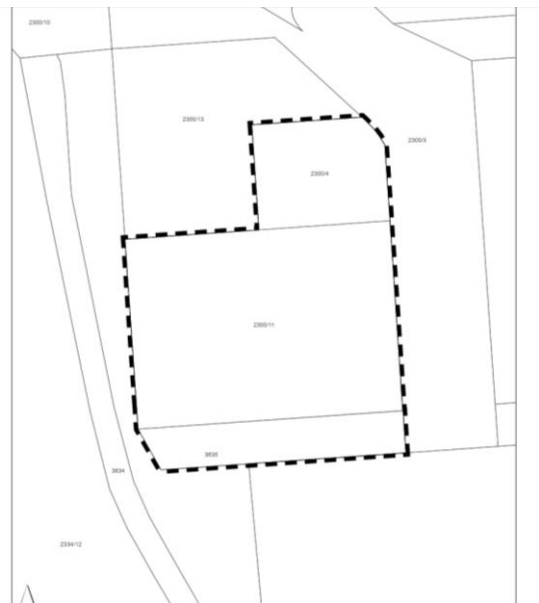
Eine ortsansässige Firma betreibt im Industriepark Wolfgang einen Containerstellplatz / Lagerplatz. Für die Weiterentwicklung am Standort Industriepark Wolfgang ist eine Überdachung der Lagerboxen und Errichtung einer Stahlbauhalle für die Lagerung und Behandlung von Abfällen geplant. Eine Umsetzung scheiterte an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriepark Wolfgang“.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Realisierung eines geplanten Bauvorhabens baurechtlich und immissionsschutzrechtlich zu ermöglichen.

Ein Antrag auf Änderung des bereits bestehenden Bebauungsplans „Industriepark Wolfgang“, in Kraft getreten am 11.08.1992 wurde für die Grundstücke Fl. Nrn. 2300/4 und 2300/11 Gemarkung Ochsenfurt mit Antrag vom 18.12.2024 gestellt.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 2300/4, 2300/11, 3635 TF Gemarkung Ochsenfurt mit einer Fläche von insgesamt ca. 9.500 m². Diese Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Industriepark Wolfgang“ mit einer Gesamtgröße von 16,3 ha.



Geltungsbereich ohne Maßstab

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Industriepark Wolfgang, 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fl. Nrn. 2300/4, 2300/11, 3635 TF der Gemarkung Ochsenfurt mit einer Fläche von insgesamt ca. 9.500 m².