



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2022/026
Datum:	07.03.2022

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss		öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	--	------------	------------------

Kitzingen, 07.03.2022 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 07.03.2022 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Andre Russ	Zimmer: 2.8
E-Mail:	andre.russ@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6103

Vollzug Baugesetzbuch (BauGB); Bebauungsplan "Zeubelried III, Eichenweg" und Änderung des Flächennutzungsplans; Stadt Ochsenfurt; Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass nachbarliche Belange der Stadt Kitzingen durch die Planungen nicht berührt oder negativ beeinträchtigt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt das Beschlussergebnis der Stadt Ochsenfurt mitzuteilen.

Sachvortrag:

Ausgangslage:

Die Stadt Ochsenfurt hat in ihrer Sitzung am 03.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zeubelried III - Eichenweg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch ortsüblichen Aushang am 29.01.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 14.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 14.09.2021 gebilligt und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen, welche im Zeitraum vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 stattgefunden hat.

Da der Entwurf in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.01.2022 erneut geändert wurde, erfolgt eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB. Diese wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 13.01.2022 beschlossen.

Nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Änderung der baulichen Nutzung von Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO in dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO. In diesem Zusammenhang wurden auch die Untersuchungen zu Geruchsimmissionen sowie Lärmimmissionen überarbeitet und fortgeschrieben sowie die nicht zulässigen baulichen Nutzungen im Geltungsbereich angepasst.
- Reduzierung der Mindestgröße der Grundstücke von 500 m² auf 400 m²
- Anpassung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen.
- Um auch städtebaulich verträgliche Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, wurden neben Einzel- und Doppelhäusern nunmehr auch Hausgruppen mit bis zu 4 Häusern zugelassen. Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten wurde auf 4 beschränkt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Planungsgrundlage ist die 24. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Ochsenfurt. Diese stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zeubelried III - Eichenweg“ als Dorfgebiet (MD) dar. Ursprünglich sollte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB einhergehend mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein dörfliches Wohngebiet (MDW) erfolgen.

In der Sitzung am 14.09.2021 hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt unter Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 3 Abs 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen, die zukünftige bauliche Nutzung im Geltungsbereich vom geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO in ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO zu ändern.

Aufgrund der Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO in ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO ist eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB notwendig.

Ziele:

Die Ausweisung des Dorfgebiets (MDW) „Zeubelried III - Eichenweg“ soll zum einen der Stärkung der Wohnfunktion dienen und durch neue Mitbürger bzw. die Bindung von Zeubelrieder Bürgern, die nach der Möglichkeit für einen Wohnhausbau suchen, die Infrastruktur des Ortes, die Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern und damit die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere in Bezug auf eine zu erwartende Stärkung des aktiven Dorf- und Vereinslebens sichern.

Zum anderen soll die Ausweisung auch die landwirtschaftliche Ausprägung des Ortsteils unterstützen und daher die Möglichkeit zur Ansiedlung von kleineren land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie Gewerbetreibenden bieten.

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

Lage und Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan "Zeubelried III - Eichenweg" umfasst eine Fläche von ca. 0,58 ha und wird nach § 5a BauNVO 1990 als Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt.

Der Geltungsbereich setzt sich aus den Flurstücken 1712, 83 (Teilfläche Straße), 1710 und 1709 der Gemarkung Zeubelried zusammen.

Das Plangebiet schließt im Westen und Süden an die bestehende Bebauung der Ortslage Zeubelried an. Im Norden und Osten grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (siehe hierzu Anlage 1 – Bebauungsplan Zeubelried III – Eichenweg).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt in der Zeit vom 07.02.2022 bis 11.03.2022.

Die Stadt Kitzingen wurde mit Schreiben vom 31.01.2022 aufgefordert, Bedenken oder Anregungen bis zum 11.03.2022 abzugeben. Es erfolgte eine Fristverlängerung bis zum 18.03.2022.

Innerhalb des Hauses wurden folgende Fachstellen um Stellungnahme gebeten:

SG 23 – Liegenschaftsverwaltung

SG 60 – Bauverwaltung

SG 61 – Stadtplanung

SG 63 – Tiefbauverwaltung

Ergebnis hierzu:

Seitens der beteiligten Fachstellen sind keine Bedenken oder Anregungen zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans genannt worden.

Fazit:

Seitens der Stadt Kitzingen bestehen keine Bedenken oder Anregungen zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans.

Belange der Stadt Kitzingen werden nicht berührt oder negativ beeinträchtigt.

Die Verwaltung wird das Beschlussergebnis der Stadt Ochsenfurt mitteilen.

Anlagen:

Anlage 1 - Bebauungsplan Zeubelried III - Eichenweg