



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	60
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2021/026
<b>Datum:</b>	18.01.2021

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	28.01.2021	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 18.01.2021  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 18.01.2021  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christine Richard	Zimmer: 2.3
E-Mail:	christine.richard@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6005

Vollzug Baugesetzbuch (BauGB): 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochsenfurt im Bereich Zeubelried, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 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 17.12.2020 den Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt sowie die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung:

Bei der Stadt Ochsenfurt gehen kontinuierlich Anfragen nach Bauplätzen ein. Es besteht auch in den Ortsteilen eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnbebauung und Kleingewerbe. Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt durch die Änderung des Flächennutzungsplans auch im Ortsteil Zeubelried Baugrundstücke für Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen anbieten zu können, um so der Abwanderung junger Bürger und Gewerbetreibender vorzubeugen und die Möglichkeit von Neuansiedlungen zu schaffen, um den Ortsteil Zeubelried zu stärken.

Es ist vorgesehen, im Bereich des Ulmenweges das bereits im geltenden Flächennutzungsplan vorgesehene Dorfgebiet (MD) nach Osten zu erweitern, da hier Grundstücksflächen durch die Stadt erworben werden können. Parallel hierzu soll der Bebauungsplan „Zeubelried II – Ulmenweg“ aufgestellt werden. Im Bereich des Eichenweges soll eine bislang im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesene Fläche zukünftig als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden. Das zugehörige Bauleitverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans „Zeubelried III – Eichenweg“ wird aufgrund des hohen Nachfragedrucks nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung angepasst. Von den bislang am nordöstlichen Ortsrand vorgesehenen Teilflächen für Wohnbauflächen (W) soll ein Teilbereich zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen werden, um so die im Bereich Ulmenweg vorgesehene Vergrößerung des Dorfgebietes (MD) auszugleichen und somit einen realistischen Umfang der geplanten städtebaulichen Entwicklung darzustellen. In diesem Zusammenhang soll auch ein Grundstück, das bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen war, als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden, um eine Abrundung des Ortsbildes zu erzielen.

### Lage und Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst vier Änderungsflächen im Bereich Zeubelried mit einer Gesamtgröße von **ca. 1,73 ha**. Betroffen sind die Grundstücke Fl.Nrn. 1709, 1710 und 1712 (Änderungsfläche 1), Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1674, 1675, 1676, 1677 und 1678 (Änderungsfläche 2), das Grundstück Fl.Nr. 1672 (Änderungsfläche 3) und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 218 und 219 (Änderungsfläche 4), alle Gemarkung Zeubelried.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist aus dem beiliegenden Lageplan (siehe Anlage 1) zu erkennen.

Die öffentliche Auslegung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht erfolgt in der Zeit vom **15.01.2021 bis 17.02.2021**.

Die Stadt Kitzingen wurde mit Schreiben vom 13. Januar aufgefordert, Bedenken oder Anregungen bis zum **17.02.2021** abzugeben.

Innerhalb des Hauses wurden folgende Fachstellen um Stellungnahme gebeten:

- SG 61 - Stadtplanung
- SG 23 - Liegenschaftsverwaltung
- SG 63 - Tiefbauverwaltung

**Ergebnis hierzu:**

Seitens der beteiligten Fachstellen sind keine Bedenken oder Anregungen zu der Flächennutzungsplanänderung genannt worden.

**Fazit:**

Seitens der Stadt Kitzingen bestehen keine Bedenken oder Anregungen zu der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes.  
Belange der Stadt Kitzingen werden nicht berührt oder negativ beeinträchtigt.  
Die Verwaltung wird das Ergebnis der Stadt Ochsenfurt mitteilen.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Geltungsbereich 24. Änderung Flächennutzungsplan Ortsteil Zeubelried  
Anlage 2 - Übersicht der Gemeindegrenzen