



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2021/211
Datum:	29.09.2021

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	14.10.2021	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 29.09.2021 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 29.09.2021 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 "Großlangheimer Straße Nord" mit 46. des Flächennutzungsplans; hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ mit der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 2), zeichnerischem Teil inkl. textlichen Festsetzungen (Anlage 5), der Begründung inkl. Umweltbericht (Anlage 6), dem Entwurf zur 1. Änderung des Grünordnungsplanes inkl. Begründung (Anlage 7 und 8), dem Entwurf zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes inkl. Begründung (Anlage 9 und 10) und der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 4), jeweils in der Fassung vom 23.09.2021, sowie der dazugehörigen Anlage (saP (Anlage 11)) wird gebilligt.
3. Der gebilligte Planentwurf wird im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Sachvortrag:

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der derzeitige Standort der eingehausten Schießanlage am Steigweg, soll aus Gründen eines Vorhabens zur dort geplanten Realisierung einer modernen Wohnanlage, in den Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes „Großlangheimer Straße Nord“ verlagert werden. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 7436 der Gemarkung Kitzingen, ist hierzu die Errichtung eines Gebäudes für den Schießbetrieb und das in diesem Zusammenhang bestehende Vereinsleben, einschließlich der zugehörigen Außenanlagen vorgesehen. Im Außenbereich soll zusätzlich Bogenschießsport ermöglicht werden.

Für das Areal existiert ein seit dem Jahr 2005 rechtsverbindlicher Bebauungsplan sowie ein separater Grünordnungsplan. Der Bebauungsplan setzt im vorliegend betroffenen Planbereich, Flächen für die Landwirtschaft und Bahnanlagen sowie öffentliche Grün- und Verkehrsflächen fest.

Bereits in der Stadtratssitzung am 12.12.2019, wurde für den erforderlichen Ersatzneubau der Schießanlage der königlich privilegierten Schützengesellschaft Kitzingen, der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, sowie die Änderung des städtischen Flächennutzungsplanes für den hiervon betroffenen Planbereich beschlossen. Anschließend wurde ein Vorentwurf für die Änderung des Bebauungsplans erarbeitet und dem Stadtrat am 10.12.2020 vorgelegt. Folglich fand vom 18.01.2021 bis einschließlich 22.02.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 25 Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein, von denen in 13 (FNP 14) Schreiben mitgeteilt wurde, dass keine Einwände vorliegen und keine Anregungen vorgebracht werden. In 12 Schreiben (FNP 11) wurden Anregungen zu Änderungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein (Anlagen 1 und 3). Die Stellungnahmen wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans behandelt. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit möglich und zielführend, als Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Zusammenfassend gingen Hinweise zu den Themen Immissionsschutz, Artenschutz, Umweltprüfung und Ausgleichsflächen ein. Es sind keine wesentlichen Einreden eingegangen, die das Vorhaben in Frage stellen (Anlagen 2 und 4).

2. Ziele und Zwecke der Planung

Für das Objekt existiert eine konkrete Fachplanung, die als Grundlage für die Situierung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und den Standort der Bogenschießsportanlage herangezogen wurde. Die straßenbauliche Erschließung des Sondergebiets erfolgt über eine Neustrukturierung eines Teilbereichs der ST 2272, in Verbindung mit dem geplanten Ausbau der Nordtangente (BA IIIb).

Die im Geltungsbereich bereits entwidmete Gleisanlage wird in der Änderung des Bebauungsplans an die geplante Nutzung angepasst.

Da sich der Standort faktisch in einem Außenbereich befindet, ist für die Bebauungsplanänderung ein qualifiziertes Regelverfahren erforderlich. Für die Überbauung besteht auf der Grundlage der Eingriffsregelung ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis. Die Auswirkungen der Planung sind in einem Umweltbericht dargelegt (Anlage 6). Der zugehörige Grünordnungsplan wird ebenfalls seiner 1. Änderung im Bereich des Vorhabens unterzogen (Anlage 7). Der städtische Flächennutzungsplan wird aus Gründen des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) im Parallelverfahren mittels Änderung angepasst (Anlage 9).

Der räumliche Geltungsbereich 1 der Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,54 ha und beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Kitzingen, ganz oder teilweise:

Fl.Nr. 6720/3, 6721/3, 6721/4, 6780/6, 6822/2, 7023/26, 7435, 7436, 7438/2 und 7472 (Planzeichnung Anlage 5). Zudem besteht der Geltungsbereich 2 aus der Ausgleichsfläche mit ca. 0,59 ha auf einem Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 2865, Gemarkung Repperndorf.

Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung von Sondergebiet Schießsportanlage (§ 11 Abs 2 BauNVO), privater Grünfläche Bogenschießanlage, Ausgleichsfläche, sowie öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Die Realisierung des Sondergebiets „Schießsportanlage“, einschließlich der Außenbereiche, nimmt eine eingriffspflichtige Fläche von etwa 0,580 ha in Anspruch.

Zur Kompensation des bauleitplanerischen Eingriffs, wird – im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde – die hierfür erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für die vorliegende Bebauungsplanänderung, außerhalb des Eingriffsbereiches, auf dem ca. 5 km entfernt gelegenen Grundstück mit der Fl.Nr.: 2865, Gemarkung Repperndorf, festgesetzt. Dort besteht die Möglichkeit zur Extensivierung und Bepflanzung eines Wiesenstreifens, zwischen dem Eherieder Mühlbach und der Staatsstraße St 2272.

Für Artvorkommen der Zauneidechse wurde eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme am Rand des Sondergebiets festgesetzt.

3. Bauleitplanverfahren

Die Bauleitplanung im Bereich des Gebietes „Großlangheimer Straße Nord“, soll aufgrund der untereinander korrespondierenden Belange, zeitgleich mit der Bebauungsplanänderung für die Wohnanlage „Steigweg“ durchgeführt werden. Hierzu wurde bereits am 05.12.2019 die erforderliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“, vom Verwaltungs- und Bauausschuss beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ erfolgt zudem im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, wurde in direkter Abstimmung mit der konkreten Objektplanung erstellt, sodass die geplante Schießsportanlage auf der Basis der Bebauungsplanfestsetzungen realisiert werden kann.

4. Flächennutzungsplan

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsänderungen im betroffenen Planbereich, ist eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu genügen.

Der Flächennutzungsplan stellt das hiervon betroffene Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Bahnanlagen und „Gebietskulisse als übergeordneter Rahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar.

In Verbindung mit der v.g. korrespondierenden Bebauungsplanänderung, ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes mittels Darstellung von Sondergebiet Schießanlage, Grün- und Straßenverkehrsflächen sowie von Ausgleichsflächen erforderlich (Anlage 9).

Im Einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Darstellung von ca. 0,572 ha „Sondergebiet Schießanlage“.

Das südlich der Nordtangente gelegene Areal, beinhaltet eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 7436 (Gemarkung Kitzingen).

- Darstellung von ca. 1,437 ha „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Arten“ (Ausgleichsfläche). Die Flächen befinden sich zum einen unmittelbar westlich angrenzend an das Sondergebiet Schießanlage und, beinhaltet Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 6822/2,

7435 und 7436 (Gemarkung Kitzingen) und zum anderen auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 2865, Gemarkung Repperndorf.

- Darstellung von ca. 0,265 ha „Grünflächen“ am Rand der vorbeschriebenen Flächen. Diese beinhalten Teile der Grundstücke Fl.Nr. 7023/26, 6780/6 und 6822/2 (Gemarkung Kitzingen).
- Darstellung von ca. 0,148 ha „Straßenverkehrsflächen“ sowie nachrichtlicher Hinweis auf straßenbegleitenden „Geh- und Radweg“ im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 6780/6 (Gemarkung Kitzingen)
- Nachrichtlicher Hinweis durch Plansymbol für geplante 110 kV-Freileitung mit Schutzbereich entlang der St 2271

Die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“.

5. Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfs werden die Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich für die Dauer eines Monats ausgelegt. Parallel werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nach Beendigung der Anhörung erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise im Stadtrat. Soweit sich daraus kein erneutes Auslegungserfordernis ergibt, kann der Bebauungsplan im Stadtrat als Satzung beschlossen werden.

Anlagen:

- Anlage 01 - Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung_Bebauungsplan
- Anlage 02 - Abwägungsvorschlag Bebauungsplan
- Anlage 03 - Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung_Flächennutzungsplan
- Anlage 04 - Abwägungsvorschlag Flächennutzungsplan
- Anlage 05 - Planzeichnung Bebauungsplan
- Anlage 06 - Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht
- Anlage 07 - Grünordnungsplan
- Anlage 08 - Begründung zum Grünordnungsplan
- Anlage 09 - Flächennutzungsplan
- Anlage 10 - Begründung zum Flächennutzungsplan
- Anlage 11 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)