



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2015/191
Datum:	27.08.2015

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	24.09.2015	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 27.08.2015 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 27.08.2015 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V.100 "Bunkeranlage Klosterforst" mit Vorhaben- und Erschließungsplan;
hier: Behandlung der Stellungnahmen aus erneuter Auslegung und Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.06.2015 bis einschließlich 10.07.2015 eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend der beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschläge (Anlage 1) beschlossen.
 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 22.05.2015 nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO sowie Art. 23 GemO als Satzung beschlossen.

Sachvortrag:

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V.100 „Klosterforst“ ist die allgemeine Nachfrage an Lagerflächen. Das Gelände eines ehemaligen US-Munitionsdepots auf dem Flurstück Nr. 5/7 im Klosterforst eignet sich besonders für diesen Zweck, da die Anlage in besonderer Weise (ehemals militärisch) speziell dafür ausgerichtet ist und der Standort weit außerhalb der Siedlungsflächen liegt. Die bestehenden Bunkeranlagen sollen hierbei für Lagerzwecke umgenutzt werden, wobei keine baulichen Veränderungen beabsichtigt sind.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Bunkeranlagen für Lagerzwecke zu schaffen. Dadurch können bestehende Lagermöglichkeiten weiterhin genutzt werden. Hierfür ist gem. § 1 BauGB ein Bebauungsplan aufzustellen, parallel wurde bereits der Flächennutzungsplan geändert (35. Änderung). Auf Wunsch des Investors wird das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt.

2. Verfahrensstände

- (1) Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan V.100 „Bunkeranlage Klosterforst“ wurde am 26.07.2012 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat gefasst.
- (2) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2012 frühzeitig unterrichtet und am Bebauungsplanverfahren beteiligt.
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 28.01. bis 15.02.2013 im Rahmen einer Planaufgabe statt.
- (4) Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wurden am 22.05.2014 in öffentlicher Stadtratssitzung abgewogen und beschlossen.
- (5) Der Planentwurf wurde am 22.05.2014 im Rahmen der öffentlichen Stadtratssitzung gebilligt.
- (6) Der gebilligte Planentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06. bis einschließlich 11.07.2014 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.06.2014 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.
- (7) In öffentlicher Sitzung am 11.06.2015 wurde der geänderte Planentwurf vom Verwaltungs- und Bauausschuss erneut gebilligt. Dieser Planentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.06. bis einschließlich 10.07.2015 nochmals (verkürzt) öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.06.2015 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Stellungnahmen durften nur zu den geänderten Planinhalten abgegeben werden.

3. Anlass für die erneute öfftl. Auslegung

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war parallel auch der Flächennutzungsplan (FNP) zu ändern. Nachdem dieser im September 2014 zur Genehmigung bei der Regierung von Unterfranken eingereicht wurde, hat die Behörde im Zuge der Prüfung festgestellt, dass eine erneute Auslegung der Unterlagen erforderlich wird. Für den FNP ist dies bereits in der Zeit vom 27.10. bis 28.11.2014 erfolgt. Hierzu wurde der Feststellungsbeschluss bereits am 25.06.2015 im Stadtrat gefasst.

Beim Bebauungsplan hat das abwägungsrelevante Thema „Artenschutz“ seitens der höheren Naturschutzbehörde bei der Prüfung dazu geführt, dass eine Ergänzung in den Planunterlagen unter nochmaliger Abstimmung und Beteiligung der Fachbehörden bzw. der Öffentlichkeit zu erfolgen hat. Ein Erörterungstermin mit dem Vorhabenträger dazu hat am 20.01.2015 stattgefunden. Dabei wurde eine Lösung des Artenschutz-Problems dahingehend gefunden, dass zur Sicherstellung des Artenschutzes – hier: Vermeidung der Tötung geschützter Tierarten – zwei Schranken zur Unterbindung von Fremdverkehr auf der Panzerstraße im Klosterforst (Eigentum des Freistaats Bayern) zu installieren sind. Mittels schriftlicher Vereinbarung zwischen Eigentümer und Vorhabenträger wurde dies inzwischen geregelt. Zudem wurde die von der höheren Naturschutzbehörde geforderte Ergänzung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (dort: Ziff. 8.2.1).

Somit war den betroffenen Fachbehörden (Naturschutzbehörden) und der Öffentlichkeit erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Deshalb wurde der Bebauungsplan erneut ausgelegt (verkürzte Dauer). Dabei durfte sich nur noch zu den geänderten Punkten geäußert werden.

4. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

5. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kitzingen hat sich im Rahmen der erneuten Beteiligung geäußert und ihre Zustimmung zur den geänderten Punkten (Ergänzungen wg. Artenschutz, s. oben) ausgesprochen.

Von Seiten der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Unterfranken wurde keine erneute Stellungnahme abgegeben. Lediglich der Hinweis auf die alsbaldige Errichtung der beiden Schranken an der Zufahrtsstraße/Panzerstraße als zwingende Genehmigungsvoraussetzung wurde nochmals gegeben. Ein Abdruck der privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Freistaat Bayern über die Errichtung der Schranken liegt vor.

Weitere Stellungnahmen, Hinweise oder Anregungen wurden nicht abgegeben.

6. Durchführungsvertrag

Mit dem Vorhabenträger wurde ein entsprechender Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Bauvorhabens, also der Lagernutzung der Bunkeranlagen und der baulichen Erweiterung des „Wachhauses“, innerhalb von 10 Jahren ab der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zur vollständigen Übernahme der Aufwendungen für Planung und Ausführung der Erschließung.

Der Stadtrat hat in nichtöffentlicher Sitzung am 24.07.2014 den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gebilligt und den Oberbürgermeister zur Unterzeichnung ermächtigt.

7. Fazit

Die Verwaltung empfiehlt dem Verwaltungs- und Bauausschuss die Zustimmung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dessen Beschluss als Satzung.

Parallel wurde der geänderte Flächennutzungsplan (35. Änderung) bereits zur Genehmigung der Regierung von Unterfranken vorgelegt. Mit Erteilung der Genehmigung und deren Bekanntmachung tritt dann auch der Bebauungsplan in Kraft.

Anlagen:

- 1) Abwägungstabelle
- 2) Begründung
- 3) FFH-Vorprüfung
- 4) spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- 5) textliche Festsetzungen
- 6) Vorhaben- und Erschließungsplan (Planzeichnung)