Stadt Kitzingen

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“

Entwurf

Begründung

aufgestellt:	21.09.2017
Fassung vom:	16.01.2018
geändert:	09.07.2018

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt einen zentralen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ zu ändern, um hier die Innenentwicklung durch Nachverdichtung zu fördern. Ziel ist es insbesondere, den Hauseigentümern eine zeitgemäße Bebauung sowie Mehrgenerationenwohnen durch eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen.

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat daher am 21.09.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ für den o.g. zentralen Teilbereich beschlossen. Der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ wurde am 30.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem städtebaulichen Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Eselsberg“ stammt aus den 1970er Jahren und hat seither zwei kleine Änderungen erfahren. Er setzt für das Planungsgebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ Reines Wohngebiet (WR) mit Baugrenzen für die überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen können entfallen. Ein Fachbeitrag Artenschutz des Büros Fabion, Würzburg, für den Bereich der Bebauungsplanänderung liegt der Begründung als Anhang bei.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie die novellierte Fassung vom 01.01.2008, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Kitzingen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der letzten Gesamtüberarbeitung, 23. Änderung, vom 08.04.2008. Zuletzt geändert wurde der Flächennutzungsplan durch die 41. Änderung, wirksam geworden mit Bekanntmachung vom 05.12.2015. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Da die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ die Gebietsart WR nicht verändert, ist sie mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans grundsätzlich vereinbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

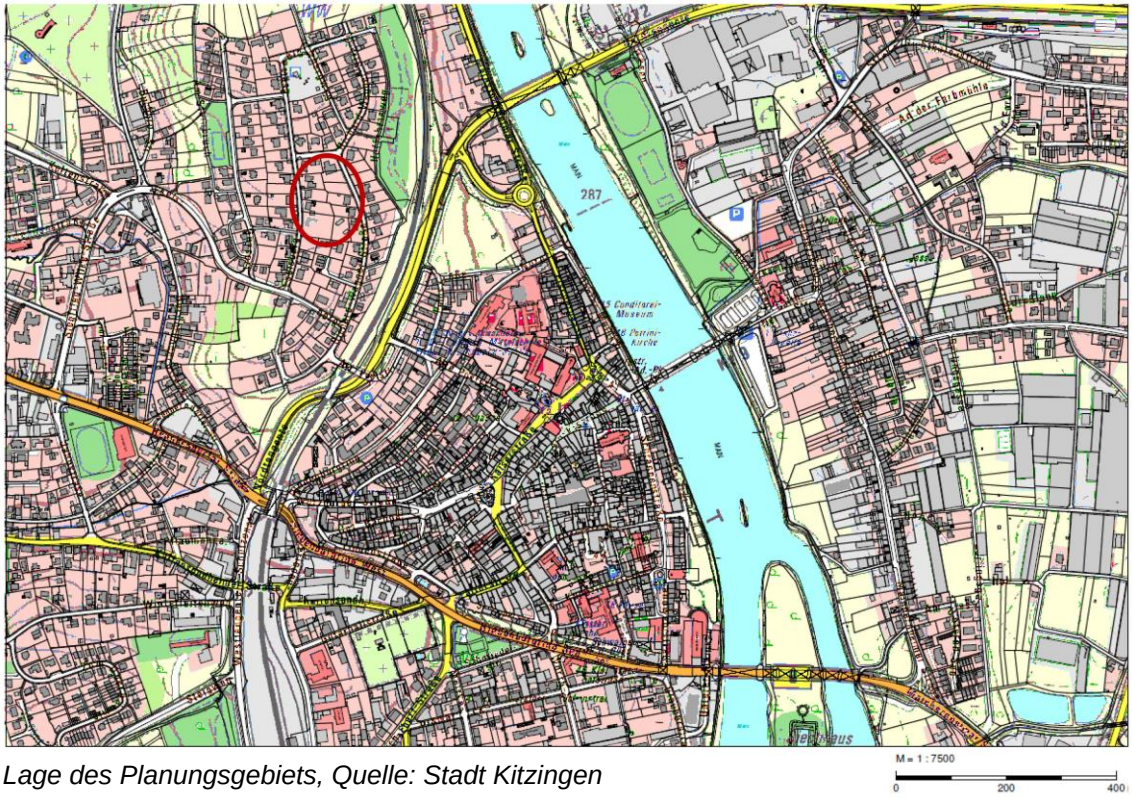
3 Planungsgebiet

3.1 Räumliche Lage und Größe

Das Planungsgebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ liegt nordwestlich der Kitzinger Innenstadt und umfasst eine Fläche von rund 1,45 ha. Die Entfernung zum Zentrum der Kitzinger Innenstadt beträgt rund 600 m.

Das Planungsgebiet ist Teil des auf einer Anhöhe gelegenen Wohngebiets „Eselsberg“, das von meist größeren Einfamilienhäusern geprägt ist. Östlich dieses Wohngebiets verlaufen die Bahnlinie Kitzingen - Würzburg und die Nordtangente (nördliche Umgehung der Innenstadt).

Das Gelände des Planungsgebiets fällt leicht von etwa 228 m üNN im Nordwesten auf etwa 222 m üNN im Südosten ab.



Lage des Planungsgebiets, Quelle: Stadt Kitzingen

3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet wird im Norden und Osten von der Richard-Wagner-Straße sowie im Westen von der Straße „Eselsberg“ begrenzt; im Süden grenzt Wohnbebauung an. Im Einzelnen zählen zum Geltungsbereich des Planungsgebiets die Grundstücke Fl.Nrn. 4371, 4371/1, 4371/2, 4371/3, 4371/4, 4371/5, 4371/6, 4372, 4394, 4394/2, 4405, 4411/1 und 4411/2 der Gemarkung Kitzingen. Diese Grundstücke befinden sich vollständig in privatem Eigentum.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine dicke durchbrochene schwarze Linie umrissen.

3.3 Erschließung und Versorgung

Das Planungsgebiet wird im Westen von der Straße „Eselsberg“, im Norden und Osten von der Richard-Wagner-Straße her erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

3.4 Baubestand / Nutzung

Die Grundstücke im Planungsgebiet werden aktuell fast vollständig durch Einfamilienhäuser wohnlich genutzt; die unbebauten und dabei insbesondere die rückwärtigen Grundstücksteile sind vor allem als private Grünflächen mit eingestreuter Baum- und Strauchvegetation (darunter Obstbäume, Laubbäume und Nadelhölzer) und sonstigen Strukturen (Trockenmauern, Steinhaufen) zu charakterisieren (vgl. Fachbeitrag Artenschutz).

Lediglich das Grundstück Fl.Nr. 4405 im Südwesten des Planungsgebiets ist zur Zeit unbebaut und als Brachland mit sandigen Offenstellen und teilweisem Baumbestand zu charakterisieren. Nahezu unbebaut ist derzeit auch das Grundstück Fl.Nr. 4371/3; dieses stellt aktuell größtenteils private Grünfläche mit eingestreuter Baum- und Strauchvegetation dar.

Die Umgebung des Planungsgebiets ist ringsum von Wohnbebauung mit zugehörigen privaten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ geprägt.

3.5 Bodendenkmäler

Über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Planungsgebiet liegen der Stadt Kitzingen keine Kenntnisse vor.

3.6 Vegetation / Artenschutz

Das Planungsgebiet weist in den unbebauten Bereichen, insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksteilen, überwiegend private Grünflächen mit Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen oder Sträuchern auf.

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind von der Planung nicht berührt.

Inwieweit sich Auswirkungen für besonders geschützte Arten durch die Planung ergeben, wird in dem als Anhang beigefügten Fachbeitrag Artenschutz des Büros Fabion detailliert beschrieben.

3.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Aus der örtlichen Lage des Planungsgebiets lässt sich unter den Aspekten des umgebenden Bestandes und der konzipierten baulichen Entwicklung als wesentliches Ziel des Umweltschutzes für das Planungsgebiet die Sicherung einer harmonischen und geordneten städtebaulichen Nachverdichtung mit angepasster Einbindung in das Ortsbild ableiten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) durch die vorliegende Planung. Die Auswirkungen der Planung auf einzelne Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Auswirkungen auf den Menschen

Die Realisierung der Planung wird mit vorübergehenden Wirkungen durch Baulärm oder Staub verbunden sein. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen in der Umgebung sind nicht erheblich und zeitlich begrenzt. Öffentliche Erholungsflächen werden nicht berührt oder beeinträchtigt.

Die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen werden mit der Realisierung der Planung qualitativ nicht verschlechtert. Die baulichen Maßnahmen der Nachverdichtung werden so in das bestehende Siedlungsgefüge eingebunden, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarschaftsqualität nicht zu erwarten ist. Anlagebedingte Störungen und eine nennenswerte Erhöhung des Verkehrsaufkommens sind nicht zu erwarten.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität sowie der Gesundheit der Menschen zu erwarten.

Auswirkungen auf Boden und Bodenfunktionen

Mit der Realisierung der Planung sind kaum baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens verbunden. Diese Beeinträchtigungen sind allenfalls als gering und nur zeitweilig auftretend zu

betrachten. Auch die teilweise Neuversiegelung des Bodens durch bauliche Maßnahmen der Nachverdichtung fällt kaum ins Gewicht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung sind insgesamt nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Durch die Planung erfolgt in geringem Umfang eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen. Wesentliche Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und den Wasserhaushalt sind hierdurch nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Luft und Klima

Im Planungsgebiet und im umgebenden Siedlungsbereich besteht aufgrund der vielfachen Durchgrünung ein insgesamt ausgeglichenes Standortklima. Aufgrund des insgesamt nur begrenzten Umfangs baulicher Maßnahmen der Nachverdichtung im Planungsgebiet ist eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung eines größtenteils bereits bebauten Wohngebiets, so dass insgesamt nur geringe Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Die Eingriffe finden ausschließlich in anthropogen vollständig überformten Standorten statt; die künftigen Biotop- und Nutzungsstrukturen entsprechen weitgehend den aktuell vorhandenen.

Mit Blick auf den Artenschutz belegt der Fachbeitrag zum Artenschutz mit hinreichender Sicherheit, dass der Planung keine unüberwindlichen Vollzugshindernisse wegen Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entgegenstehen.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da es sich um die Überplanung einer Innenbereichsfläche handelt, die zu großen Teilen bereits bebaut war und vollständig von weiterer Bebauung umgeben ist.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Es liegen für das Planungsgebiet keine Erkenntnisse über Kultur- oder Sachgüter vor. Eine Beeinträchtigung derartiger Güter ist daher nicht erkennbar.

Fazit

Für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten. Die für Arten und Lebensgemeinschaften zu erwartenden Auswirkungen sind im beigefügten Fachbeitrag Artenschutz des Büros Fabion detailliert beschrieben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4 Erläuterung der Planung

4.1 Planungsabsicht und Zielvorstellung

Im Planungsgebiet gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Die Werte des § 17 BauNVO gelten als Höchstwerte, soweit im Bebauungsplan keine Planfestsetzungen oder baurechtliche Bestimmungen (BayBO) entgegenstehen.

Durch die Planung soll im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ die Innenentwicklung durch Nachverdichtung gefördert werden. Insbesondere soll den Hauseigentümern eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht und Raumpotenzial für Mehrgenerationenwohnen durch eine Bebauung in zweiter Reihe geschaffen werden.

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts für die o.g. Ausweitung der Innenentwicklung überwiegend gut geeignet.

4.2 Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt wie bisher über die Straße „Eselsberg“ im Westen und die Richard-Wagner-Straße im Norden und Osten.

Die Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung der im Planungsgebiet gelegenen Grundstücke mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation kann über die bestehenden Infrastrukturleitungen gewährleistet werden.

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Kitzingen übernommen.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend der beabsichtigten Ausweitung der Wohnnutzung durch Nachverdichtung wie bisher als „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier Wohngebäude gemäß § 3 Abs. 2 und 4 BauNVO. Ausnahmsweise können im Planungsgebiet auch Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist in Anlehnung an die im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eselsberg“ bereits vorhandene Wohnbebauung eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss (I) zulässig. Zulässig ist darüber hinaus ein Dachgeschoss (D), das aber nicht zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden darf. Die Zahl der Wohnungen pro Gelände wird auf maximal zwei begrenzt, um den Gebietscharakter nicht zu verändern.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Planungsgebiet wird zwecks Förderung der Innenentwicklung von bisher 0,25 auf 0,40 erhöht; sie entspricht damit der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird von bisher 0,30 auf 0,60 erhöht. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% zugelassen werden.

4.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen

Zwecks Verträglichkeit im Orts- und Landschaftsbild wird im Planungsgebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden maximal überbaubare Grundstücksflächen für Hauptgebäude durch Baugrenzen festgesetzt. Zum Zwecke der Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung werden die Baugrenzen gegenüber dem bisherigen Planungsstand ausgeweitet; in den hinteren Grundstücksteilen verbleiben nicht überbaubare Flächen, die als private Grünfläche festgesetzt sind.

Die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an der Straßenflucht und ist parallel auszuführen. Entsprechend ist im zeichnerischen Teil eine Hauptfirstrichtung festgesetzt.

4.6 Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, solange die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO erfüllt sind.

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind im Planungsgebiet allgemein zulässig. Sie können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

4.7 Grünordnung

Die im Planungsgebiet gelegenen Grundstücke sind in ihren unbebauten Bereichen überwiegend als private Grünflächen mit Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen oder Sträuchern einzustufen.

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen sollen so weit wie möglich erhalten werden. Sofern einzelne Bäume oder Sträucher aufgrund zukünftiger Maßnahmen der wohnlichen Nach-

verdichtung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht erhalten werden können, sind die entfallenden Bäume oder Sträucher gleichwertig innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu ersetzen.

Die nicht überbauten Flächen der wohnlich genutzten Grundstücke sind zu begrünen.

4.8 Gestalterische Festsetzungen

Angesichts des relativ kleinen und überwiegend bereits bebauten Planungsgebiets können gestalterische Festsetzungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (schlanker Bebauungsplan).

Um den Hauseigentümern einen möglichst großen Spielraum beim Ausbau des Dachgeschosses zum Zwecke der wohnlichen Nutzung zu ermöglichen, sollen zukünftig neben dem bislang für Wohngebäude festgesetzten Satteldach auch andere Dachformen sowie eine erhöhte Dachneigung zugelassen werden.

Zulässig sind bei den Wohngebäuden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° bis max. 50° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° bis max. 30°. Dachgauben und Zwerchhäuser sind ab einer Dachneigung von über 30° zulässig.

Die Dächer der Wohngebäude sind in dunkel getönten, nicht glänzenden Materialien einzudecken. Ausgenommen hiervon sind Solar- oder Photovoltaikanlagen.

Die Dächer von Garagen und Carports sind, mit Ausnahme der Dachneigung, entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten. Alternativ können die Dächer von Garagen und Carports mit Flachdächern ausgestaltet werden, die extensiv zu begrünen sind.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Ein Mindestabstand zur Außenwand entsprechend der Höhe der Solar- bzw. Photovoltaikanlage (inkl. Konstruktionshöhe) ist einzuhalten.

Um ein ausgewogenes und ruhiges Ortsbild zu gewährleisten, sollen als Fassadenfarben nur helle und gedeckte Farben zugelassen werden; grelle Farben sind nicht zulässig. Garagen sind hinsichtlich der Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.

Zur Vermeidung einer Störung des Orts- und Landschaftsbildes ist eine Beschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig. Diese sind auf eine maximale Höhe von 1,00 m über natürlicher Geländehöhe zu begrenzen.

Einfriedungen sind an der Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über OK Bürgersteig in Form von Maschendraht- oder Holzzäunen in Verbindung mit einer Hecke zulässig.

4.9 Artenschutz

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete); Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind von der Planung nicht berührt.

Die Auswirkungen der Planung für besonders geschützte Arten sind in dem als Anhang beigefügten Fachbeitrag Artenschutz des Büros Fabion detailliert beschrieben.

Bei zukünftigen Bauvorhaben im Planungsgebiet sind seitens der Bauherren, die eine Umbaumaßnahme planen, die Vorgaben des Artenschutzrechts (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können. Die diesbezüglich erforderlichen Maßnahmen sind im Fachbeitrag Artenschutz des Büros Fabion detailliert beschrieben.

4.10 Sonstige Hinweise

Wasserabfluss

Niederschlagswasser von Dächern soll nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt bzw. in Zisternen gesammelt und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Auf eine geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Einfahrten und Wege sollten wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. mit Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen o.ä.

Artenschutz

Bei zukünftigen Bauvorhaben im Planungsgebiet sind seitens der Bauherren, die eine Umbaumaßnahme planen, die Vorgaben des Artenschutzrechts (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.

Würzburg, den 09.07.2018

HWP Holl Wieden Partnerschaft

Dr. Hartmut Holl

Durchführung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 21.09.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ in der Fassung vom 16.01.2018 fand in der Zeit vom 12.02.2018 bis einschließlich 15.03.2018 statt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ lag mit Fachbeitrag Artenschutz in dieser Zeit öffentlich aus und konnte während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Kitzingen eingesehen werden.

Beteiligung der Behörden

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ in der Fassung vom 16.01.2018 benachrichtigt und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 01.02.2018 beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung und Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Kitzingen (Bauen und Planungsrecht, Untere Naturschutzbehörde, Technischer Umweltschutz, Wasserrecht, Bodenschutz, Kreisbrandrat)
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Dienstort Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Kitzingen
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Schweinfurt
- MDN - Main-Donau Netzgesellschaft mbH, Nürnberg
- LKW - Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH
- Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- Ferngas Netzgesellschaft mbH, Schwaig bei Nürnberg
- KGN - Kommunalgas Nordbayern GmbH, Bamberg
- PLE doc GmbH, Abteilung Leitungsauskunft, Essen
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Würzburg
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, München
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Stadt Kitzingen, SG 63 Tiefbau

Darüber hinaus wurden auch folgende Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Stadt Dettelbach
- Stadt Mainbernheim
- Stadt Marktsteft
- Stadt Ochsenfurt
- Markt Großlangheim
- Markt Schwarzach a.Main

- Gemeinde Albertshofen
- Gemeinde Biebelried
- Gemeinde Buchbrunn
- Gemeinde Mainstockheim
- Gemeinde Rödelsee
- Gemeinde Sulzfeld a.Main

Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.14 „Eselsberg“ mit Fachbeitrag Artenschutz in der Fassung vom …… erfolgte in der Zeit vom …… bis einschließlich …… zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Kitzingen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Belange durch die Änderung berührt sind, wurden mit Anschreiben vom …… über die erneute öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Kitzingen, den .....

(Siegel)

.....
Müller, Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Eselsberg“ mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

Kitzingen, den .....

(Siegel)

.....
Müller, Oberbürgermeister