



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2021/271
Datum:	26.11.2021

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	09.12.2021	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 26.11.2021 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 26.11.2021 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bauleitplanung der Gemeinde Rödelsee:
Aufstellung 5. Änderung des Flächennutzungsplanes; Beteiligung der Behörden und Träger
öffentlicher Belange gem. § 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 Gemeinde Rödelsee mitzuteilen.

Sachvortrag:

Ausgangslage:

Die Gemeinde Rödelsee hat in der Gemeinderatssitzung vom 07.10.2021 den Beschluss zur Beteiligung der Behörden oder Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Ziele:

Bei der Gemeinde Rödelsee gehen kontinuierlich Anfragen nach Bauplätzen ein. Seit 2019 sind bei der Gemeinde Rödelsee ca. 300 Anfragen nach Baugrundstücken eingegangen. Derzeit stehen keine Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Rödelsee mehr zur Verfügung, die einer reinen Wohnbebauung zugeführt werden können. Private Grundstückseigentümer haben auf mehrfache Anfrage hin kein Interesse an einer Veräußerung bekundet.

Für die Gemeinde Rödelsee besteht die 4. Änderung des Flächennutzungsplans welche am 22.02.2019 wirksam wurde. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Aktualisierung bezüglich der jüngsten Planungen zur Aufstellung eines Wohngebiets „Am Schwanberg“, Rödelsee (WA, MI) sowie vier weiteren Flächen. Insgesamt besteht die 5. Änderung somit aus fünf einzelnen Änderungsbereichen (Nr. 5.1 – 5.5).

Gleichzeitig wird in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Umbau des bestehenden Knotenpunktes St2420/ Mainbernheimer Straße nordwestlich des geplanten Baugebietes integriert, um eine verkehrssichere Anbindung an die Staatstraße St 2420 für das geplante Baugebiet „Am Schwanberg“ zu gewährleisten. Da die genaue Knotenpunktform noch nicht fest steht wurde hierfür ausreichend Fläche als Verkehrsfläche definiert. Im Zuge der 5. Änderung werden außerdem die Nutzungen von vier weiteren Flächen innerhalb des Gemeindegebiets geändert bzw. teilweise wieder in ihre ursprüngliche Nutzung überführt. Die Gemeinde Rödelsee beabsichtigte mit der zeitgleichen Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schwanberg“ und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Aufstellung der Bauleitplanung im Parallelverfahren. Im Laufe des Prozesses wurde das Verfahren in zwei einzelne Verfahren geteilt. Aufgrund des hohen Bedarfs an Baugrundstücken werden im Baugebiet „Am Schwanberg“ insgesamt 75 Grundstücke erschlossen.

Die Fläche 5.1 wird von einer Mischgebietsfläche (MI) mit öffentlicher Parkplatzfläche und einer Teilfläche für den Gemeinbedarf in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert. Die Fläche wird derzeit extensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Änderungsfläche 5.2 wird von einer allgemeinen Wohngebietsfläche (WA) in eine Fläche für den Weinanbau geändert, womit der aktuellen Nutzung der Fläche entsprochen wird. Die Fläche 5.3 ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schwanberg“. Das im Nordwesten der Änderungsfläche 5.3 liegende Mischgebiet bleibt erhalten. Die im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereichs liegende allgemeine Wohngebietsfläche (WA) wird in Richtung Süden vergrößert. Zusätzlich wird am südlichen Rand des Geltungsbereichs eine Ausgleichsfläche festgesetzt sowie an der nördlichen Grenze eine Fläche für die Abwasserbeseitigung. Die Änderungsfläche 5.4 wird aus der ehemals vorgegebenen Nutzung für Streuobstbau auf Dauergrünland in Flächen für die Landwirtschaft geändert. Die Änderung entspricht der derzeitigen Nutzung der Fläche. Die Fläche 5.5 wird von einer Fläche für Kleingärten und Außenbereich in ein gemischtes Gebiet (M) geändert.

Lage und Geltungsbereich:

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf den Teilbereich südlich des Kernortes sowie auf 4 weitere Teilflächen. Die Änderungsbereiche 5.3 und 5.5 umfassen die Grundstücke Fl.-Nr. 311/3, 311/4, 311/5, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 439. Zusätzlich werden im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplans bereits 2020 beschlossene Änderungen auf den Grundstücken mit der Fl.-Nr. 255, 254, 363/35 und 479

berücksichtigt. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aus der beiliegenden Planzeichnung ersichtlich (Anlage 1).

Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme:

Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung erfolgt in der Zeit vom 09.11.2021 bis 13.12.2021. Durch das Ingenieurbüro „rö Ingenieure GmbH Würzburg“ wurde die Stadt Kitzingen mit Schreiben vom 03.11.2021 zur Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 13.12.2021 aufgefordert.

Innerhalb des Hauses wurden folgende Fachstellen um Stellungnahme gebeten:

SG 23 – Liegenschaftsverwaltung

SG 60 – Bauverwaltung

SG 61 – Stadtplanung

SG 63 – Tiefbauverwaltung

Ergebnisse hierzu:

Seitens der beteiligten Fachstellen sind keine Bedenken oder Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplans genannt worden.

Fazit:

Belange der Stadt Kitzingen sind nicht berührt oder negativ beeinträchtigt. Seitens der Stadt Kitzingen bestehen keine Bedenken oder Anregungen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Verwaltung wird das Beschlussergebnis der Gemeinde Rödelsee mitteilen.

Anlagen:

Anlage 1 - Planzeichnung

Anlage 2 - Begründung