

BESCHLUSSVORLAGE

für

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ für einen Teilbereich, Stadt Kitzingen

A) SACHVERHALT

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ für einen Teilbereich, mit 46. Änderung des Flächennutzungsplanes Kitzingen im Parallelverfahren, gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Bebauungsplanänderung, erfolgte in der Zeit vom 18.01.2021 bis 22.02.2021, durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen. Die Bekanntgabe des Änderungsbeschlusses sowie der Offenlage im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, erfolgte am 09.01.2021 durch öffentlichen Aushang. Mit Schreiben vom 12.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Nachbarkommunen, frühzeitig am Bauleitplanverfahren beteiligt und gebeten eine Stellungnahme bis zum 22.02.2021 abzugeben.

In der Stadtratssitzung vom 14.10.2021 wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Einwendungen, Anregungen und Hinweise behandelt. Der aufgrund der zu berücksichtigenden Belange überarbeitete Bebauungsplan, in der Fassung vom 23.09.2021, einschließlich des zugehörigen Planentwurfes für die 1. Änderung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, sowie die jeweils zugehörige Begründung, wurde in der Stadtratssitzung vom 14.10.2021 gebilligt. Gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, wurde die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung, sowie die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Nachbargemeinden beschlossen.

Der Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ für einen Teilbereich, in der überarbeiteten und gebilligten Fassung vom 23.09.2021, einschließlich der zugehörigen 1. Änderung des Grünordnungsplanes, die Begründungen sowie das zugehörige Artenschutzgutachten, lagen in der Zeit vom 15.11.2021 bis 17.12.2021, öffentlich zur Einsichtnahme in den Räumen des Stadtbauamtes Kitzingen aus. Die Bekanntgabe der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, erfolgte am 06.11.2021 durch öffentlichen Aushang. Zusätzlich wurden die Bekanntmachung sowie die gesamten auszulegenden Unterlagen, auf der Homepage der Stadt Kitzingen zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgestellt.

Mit Schreiben vom 05.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, sowie die Nachbargemeinden, von der öffentlichen Auslegung informiert, und erneut um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.12.2021 gebeten.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, wurden keine Einwendungen bzw. Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ für einen Teilbereich vorgetragen.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen, haben im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, keine Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ für einen Teilbereich abgegeben:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Kitzingen
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
3. LKW – Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH
4. Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
5. Ferngas Netzgesellschaft mbH, Schwaig bei Nürnberg
6. Stadt Kitzingen, SG 60, Bauverwaltung
7. Stadt Kitzingen, SG 63, Tiefbau
8. Stadt Mainbernheim
9. Stadt Marktstett
10. Markt Großlangheim
11. Markt Schwarzach a.M.
12. Gemeinde Albertshofen
13. Gemeinde Biebelried
14. Gemeinde Buchbrunn
15. Gemeinde Mainstockheim
16. Gemeinde Sulzfeld a.M.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen, haben im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, ihr Einverständnis mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ für einen Teilbereich geäußert:

1. Landratsamt Kitzingen, Bauen und Planungsrecht
2. Landratsamt Kitzingen, Technischer Umweltschutz
3. Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
4. Regierung v. Ufr., SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
5. Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
6. Handwerkskammer für Ufr., Würzburg
7. Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Ufr., Würzburg
8. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
9. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
10. PLEdoc GmbH, Essen
11. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Marktheidenfeld
12. N-ERGIE, Nürnberg
13. Stadt Dettelbach
14. Stadt Ochsenfurt
15. Gemeinde Rödelsee

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, haben im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben, und darin erneut Einwände, Bedenken, Anregungen und Hinweise zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ für einen Teilbereich vorgetragen:

1. Landratsamt Kitzingen, Untere Naturschutzbehörde
2. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
3. Staatliches Bauamt Würzburg
4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Bamberg
5. Deutsche Bahn AG, DB Services Immobilien GmbH, München

B) BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE IM VERFAHREN NACH § 4 ABS. 2 BAUGB

1. Stellungnahme LANDRATSAMT KITZINGEN, UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE vom 03.12.2021

Die Untere Naturschutzbehörde hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Stadt Kitzingen geäußert.
Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Zu 2. Untere Naturschutzbehörde:

Der Hinweis auf die Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) bezüglich des besonderen Artenschutzes, wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung am Verfahren ist bislang nicht erfolgt und ist aufgrund des fehlenden Ausnahmefalles nicht notwendig.

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass mit den geplanten Bebauungsplanfestsetzungen für den besonderen Artenschutz grundsätzlich Einverständnis besteht.

Es gilt jedoch nunmehr Folgendes zu beachten:

Aufgrund fehlenden Zugriffes, auf die bisher in die artenschutzrechtliche Ersatzfläche integrierte Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2688/2 (ehem. Bahngleise), bedürfen die Bebauungsplanfestsetzungen teilweise einer räumlichen und inhaltlichen Änderung bzw. Anpassung. Hierzu wird ergänzend auf die Beschlussfassung des Stadtrates unter Buchstabe C, Ziffer 1 verwiesen.

Als Alternativfläche für die Umsiedlung von Zauneidechsen, wird das unmittelbar südlich des Geltungsbereiches gelegene (städtische) Grundstück Fl.Nr. 7473 der Gemarkung Kitzingen herangezogen, und ersatzweise in den Bebauungsplanumgriff integriert. Im Rahmen einer Begehung im Februar 2022, wurde diese Fläche bezüglich ihrer Lebensraumstrukturen untersucht, um festzustellen ob diese als Lebensraum für Zauneidechsen geeignet sind, und/oder zu einem Habitat für Zauneidechsen entwickelt werden können. Das Prüfungsergebnis wurde mittels gutachterlicher Stellungnahme direkt mit der UNB abgestimmt und dabei, hinsichtlich der Eignung der Fläche, positiv beschieden. Die auf dem Grundstück geplanten Artenschutzmaßnahmen wurden in diesem Rahmen ebenso vorbeprochen, wie die in der Stellungnahme noch bemängelten, bauleitplanerischen und artenschutzrechtlichen Missstände.

Auf der Grundlage der erfolgten Abstimmung, wurde der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan zwischenzeitlich überarbeitet. Die darin getroffenen Empfehlungen werden in den Bebauungsplanentwurf integriert, schon enthaltene Festsetzungen werden nach Erfordernis angepasst.

Der Stadtrat geht somit davon aus, dass auf dieser Grundlage rechtssichere und korrekte Festsetzungen zum besonderen Artenschutz getroffen werden.

Zur Naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche:

Die Bebauungsplanfestsetzungen, zu der sich aus der Eingriffsregelung ergebenden „Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche“, werden gemäß den Empfehlungen der Stellungnahme überarbeitet.

2. Stellungnahme WASSERWIRTSCHAFTSAMT ASCHAFFENBURG vom 20.12.2021

Das WWA Aschaffenburg hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Stadt Kitzingen geäußert.

Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Die im Schreiben zitierte Stellungnahme vom 12.03.2021 aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren, wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 14.10.2021 sach- und fachgerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde dem WWA Aschaffenburg im Zuge der erneuten Beteiligung zur Kenntnis gegeben. Hierauf wird vom Stadtrat nochmals explizit verwiesen, um Wiederholungen grundsätzlich zu vermeiden.

Wie vorliegend den Ausführungen unter den Ziffern 1, 2.1, 2.2 und 2.4 der Stellungnahme entnommen werden kann, wurden im Rahmen der Abwägung verschiedene Festsetzungen und Hinweise aus der Stellungnahme vom 12.03.2021, in den Bebauungsplan und die Begründung übernommen.

Ergänzend wird vom Stadtrat nochmals festgestellt:

Zu 2.2 Wasserversorgung, Grundwasserschutz:

Für die bestehenden Gewerbeflächen im Bereich des Plangebietes, können ausreichende Löschwassermengen sichergestellt werden. Die Wasserversorgung des Planareals ist gesichert.

Zu 2.3 Abwasserentsorgung:

Aufgrund der Bestandssituation geht der Stadtrat davon aus, dass die Mischwasserkanalisation und die Kläranlage ausreichend bemessen sind, und die zu erwartenden Schmutz- und Regenwassermengen aus dem SO-Gebiet (nur 1 Grundstück) aufnehmen können. Bei der tiefbautechnischen Planung und Ausführung wird der Kläranlagenbetreiber beteiligt.

3. Stellungnahme STAATLICHES BAUAMT WÜRZBURG vom 14.12.2021

Das StBA Würzburg hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Stadt Kitzingen geäußert.

Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 22.02.2021 aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 14.10.2021 sach- und fachgerecht abgewogen, das Abwägungsergebnis wurde dem Staatlichen Bauamt Würzburg im Zuge der erneuten Beteiligung zur Kenntnis gegeben.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird vom Stadtrat auf seinen Beschluss vom 14.10.2021 verwiesen. Eine weitere Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.

4. Stellungnahme DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH vom 08.12.2021

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Stadt Kitzingen geäußert.
Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 17.02.2021 aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren, wird vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 14.10.2021 sach- und fachgerecht abgewogen, das Abwägungsergebnis wurde der Deutschen Telekom Technik GmbH im Zuge der erneuten Beteiligung zur Kenntnis gegeben.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird vom Stadtrat auf seinen Beschluss vom 14.10.2021 verwiesen. Eine weitere Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.

5. Stellungnahme DEUTSCHE BAHN AG, DB IMMOBILIEN vom 11.11.2021

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, hat sich mit o.g. Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Stadt Kitzingen geäußert.
Das Schreiben wird dem Stadtrat bekannt gegeben.

Der Stadtrat erlässt hierzu folgenden Beschluss bzw. stellt fest:

Die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, ist identisch mit der Stellungnahme vom 21.01.2021 aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren und wird vom Stadtrat erneut zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 21.01.2021 wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 14.10.2021 sach- und fachgerecht abgewogen, das Abwägungsergebnis wurde der Deutsche Bahn AG im Zuge der erneuten Beteiligung zur Kenntnis gegeben.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird vom Stadtrat auf seinen Beschluss vom 14.10.2021 verwiesen.

Ergänzend wird auf den Beschluss unter Ziffer 1., C) Sonstiges, des Stadtrates verwiesen. Die Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2688/2 (Gem. Kitzingen), wird aus dem Änderungsgeltungsbereich entfernt.

C) SONSTIGES

1. Anpassung des Änderungsgeltungsbereiches

Bei der Prüfung der Planunterlagen wurde festgestellt, dass sich die, als Teil der artenschutzrechtlichen Ersatzfläche in den Bebauungsplanänderungsbereich einbezogene Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2688/2 (Gemarkung Kitzingen), in Privatbesitz befindet (ehemalige Bahngleise). Ein Erwerb der Grundstücksteilfläche ist nicht möglich.

Aus diesem Grund beschließt der Stadtrat die Herausnahme der betroffenen Grundstücksteilfläche Fl.Nr. 2688/2 (Gemarkung Kitzingen), aus dem Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Dies hat Auswirkungen auf die artenschutzrechtliche Ersatzfläche, sodass den berührten Belangen an anderer Stelle entsprochen werden muss. Hierfür wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kitzingen, das unmittelbar südlich des Än-

derungsgeltungsbereiches gelegene, städtische Grundstück Fl.Nr. 7473 (Gemarkung Kitzingen), neu in den Änderungsgeltungsbereich aufgenommen. Für die gesamte Grundstücksfläche ergehen Festsetzungen zum Artenschutz (Zauneidechse). Die Eignung der Ersatzfläche für Maßnahmen zum spezifischen Artenschutz, wurde gutachterlich vorgeprüft.

Der Bebauungsplanentwurf sowie der zugehörige Grünordnungsplan, werden entsprechend überarbeitet. Das Artenschutzgutachten wird entsprechend überarbeitet.

2. Herausnahme bisher dargestellter Zusammenhänge mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“, Kitzingen

Das zeitgleich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ für einen Teilbereich begonnene Bebauungsplanänderungsverfahren „Steigweg“, wird gemäß Stadtratsbeschluss vom 24.03.2022 nicht weiterverfolgt.

Der Stadtrat beschließt aus diesem Grund, die bisher in den Planunterlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ für einen Teilbereich, redaktionell dargelegten Zusammenhänge mit der nicht weiter verfolgten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Steigweg“, gesamtheitlich zu entfernen.

D) BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die aufgrund der Abwägung erforderliche Änderung des Planentwurfes, hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Folge, dass eine erneute Auslegung der Planunterlagen sowie die erneute Einholung von Stellungnahmen erforderlich ist.

Der vom Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, Oerlenbach, gemäß Abwägung überarbeitete Planentwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“ für einen Teilbereich, inklusive des überarbeiteten Planentwurfes zur 1. Änderung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 84 „Großlangheimer Straße Nord“, sowie die zugehörigen Begründungen, jeweils in der Fassung vom 19.05.2022, werden vom Stadtrat gebilligt.

Die Verwaltung wird auf der Grundlage der gebilligten Planunterlagen beauftragt, gemäß § 4a Abs. 3 die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen durchzuführen und gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Abgabe einer Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung aufzufordern. Dabei wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.