



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2024/016
Datum:	12.03.2024

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	21.03.2024	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 12.03.2024 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 12.03.2024 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel" mit 55. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich; hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigefügte Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ mit der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 1), zeichnerischem Teil inkl. den textlichen Festsetzungen (Anlage 2), der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 3), dem Entwurf zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Begründung (Anlage 4) und dem Umweltbericht (Anlage 5) jeweils in der Fassung vom 08.02.2024 sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 6), dem Blendgutachten (Anlage 7), der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 8) und der orientierenden Untersuchung (Anlage 9) werden 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

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ ist die Absicht des Vorhabenträgers das bestehende Hotel zu erweitern, mit einer Wellnessanlage zu ergänzen, ein Welcome Center zu errichten sowie eine Fläche für Photovoltaik zur Eigenversorgung zu realisieren. Für die Pläne des Vorhabenträgers ist der Bebauungsplan sowie der Flächennutzungsplan fortzuschreiben.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ sowie die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Stadtrat am 13.07.2023 gefasst. Daraufhin wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Auslegung der Unterlagen erfolgte vom 31.07.2023 bis einschließlich 01.09.2023. Insgesamt sind während der Auslegung 23 Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. In 18 Schreiben wurden Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Diese wurden bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans behandelt. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wurden soweit möglich und zielführend als Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Belange, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen, wurden nicht vorgebracht (vgl. Anlage 1).

Es wurden insbesondere Hinweise/Anregungen zu den Themen Immissionen, Artenschutz und Ausgleichsflächen, Ver- und Entsorgung, Bodenschutz, Blendwirkung und Forstwirtschaft vorgebracht.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Inhaber des Areals beabsichtigt seinen Betrieb zukunftsgerecht aufzustellen und plant daher die Erweiterung einzelner Teilbereiche im Rahmen einer Umstrukturierung des Vorhabengebietes. Für die Planungen ist es jedoch notwendig die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes anzupassen. Unter anderem soll dafür die baurechtliche Möglichkeit geschaffen werden, im Bereich der Zufahrt ein Welcome Center zu errichten um die Besucher im Gebiet zu leiten. Im rückwärtigen Bereich ist die Hotelerweiterung mit ca. 100 Zimmern/ 200 Betten sowie ein Wohngebäude für Bedienstete östlich der bestehenden Wohnbebauung geplant. Ebenfalls ist im Rahmen der Neuordnung des Gebietes die Ergänzung eines Pferde-Offenstall im Eingangsbereich beabsichtigt. Im Osten des Areals soll eine Photovoltaik-Freiflächenanlage entstehen um das Gebiet mit erneuerbaren Energien zu versorgen.

Das Sondergebiet wird hierfür in vier Bereiche untergliedert. Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich nach den einzelnen Bereichen:

Im Bereich SO 1 sind Betriebe und Einrichtungen für Tourismus, Erholung, Soziales und Gesundheit zulässig, im Bereich SO 2 Anlagen für den Reitsport, im Bereich SO 3 Wohnen und im Bereich SO 4 Anlagen zur Erzeugung von regenerativen Energien (Freiflächen-Photovoltaikanlagen).

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (vgl. Anlage 6). Im Ergebnis zeigt sich, dass bei Abriss und Sanierungen der Gebäudeteile mit dem Verletzen oder Töten von Fledermäusen oder Vögeln zu rechnen ist. Daher sind bauliche Maßnahmen nur unter einer Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung zulässig. Des Weiteren sind für den Verlust der Quartiere Ausgleichsmaßnahmen und ggf. Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Zur Sicherung der Maßnahmen wurden entsprechende Festsetzungen unter Nr. 9 der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan mitaufgenommen.

Blendgutachten:

Für die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage wurde ein Blendgutachten beauftragt (vgl. Anlage 7). Entsprechend des Gutachtens liegt für die aktuell bestehende Bebauung sowie die geplante Bebauung aufgrund des dichten und schon bestehenden Baumbewuchses keinerlei Beeinträchtigung vor. Gemäß Gutachten wird bei der Großlangheimer Straße die Route von Osten kommend beeinträchtigt, hält aber die zulässigen Werte der LAI-Richtlinie „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Ministerium für Umwelt, 2012) ein. Eine wesentliche Einschränkung liegt demnach nicht vor.

Schallimmissionsprognose:

Hinsichtlich der Immissionswirkungen auf das Plangebiet liegt die Schalltechnische Untersuchung von 2017 vor. Da die schutzwürdigen Nutzungen nicht näher an das bestehende Gewerbe heranrücken, entstehen keine neuen maßgeblichen Immissionsquellen. Damit werden die vorhandenen Gewerbebetriebe bzw. Gewerbe- und Industriegebiete in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung nicht wesentlich eingeschränkt (vgl. Anlage 8).

3. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren gem. EAG-Bau. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wurde ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt (vgl. Anlage 5).

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 Sondergebiet für „Freizeit und Reitsport mit angegliedertem Wohnen und Tagungshotel“ dar. Um den neuen Charakter des Gebietes zu genügen muss der Flächennutzplan in dieser Hinsicht geändert werden. Daher wird zukünftig für das Gebiet ein Sondergebiet für „Freizeit, Erholung und Energie“ festgelegt (vgl. Anlage 4).

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB)

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.