



|                      |            |
|----------------------|------------|
| <b>AMT:</b>          | 6          |
| <b>Sachgebiet:</b>   | 61         |
| <b>Vorlagen.Nr.:</b> | 2024/115   |
| <b>Datum:</b>        | 15.05.2024 |

Sitzungsvorlage an den

|                             |            |            |                  |
|-----------------------------|------------|------------|------------------|
| Bau- und<br>Umweltausschuss | 14.05.2024 | öffentlich | zur Entscheidung |
|-----------------------------|------------|------------|------------------|

|   |                 |   |
|---|-----------------|---|
| Kitzingen, 15.05.2024<br><br>.....<br>Amtsleitung | Mitzeichnungen: | Kitzingen, 15.05.2024<br><br>.....<br>Oberbürgermeister |
|---|-----------------|---|

|             |                                     |          |               |
|-------------|-------------------------------------|----------|---------------|
| Bearbeiter: | Jonathan Lintzen                    | Zimmer:  | 2.9           |
| E-Mail:     | jonathan.lintzen@stadt-kitzingen.de | Telefon: | 09321/20-6104 |

Vollzug Baugesetzbuch (BauGB); Bebauungsplan "ALPACAMP" mit 16. Änderung des Flächennutzungsplans; Stadt Dettelbach; Beteiligung nach § 4 Abs. 1 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 Stadt Dettelbach mitzuteilen.

## **Sachvortrag:**

### Ausgangslage:

Der Stadtrat der Stadt Dettelbach hat in seiner Sitzung am 18.04.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „ALPACAMP“ sowie den Aufstellungsbeschluss für die 16. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Der Vorentwurf wurde am 18.04.2024 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und Träger öffentlicher Belange gem. 4 Abs. 1 BauGB erfolgt vom 06.05.2024 bis 03.06.2024.

Im Bereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Stadt Dettelbach in Zusammenarbeit mit einem Investor eine Sonderbaufläche (SO) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO herzustellen (siehe Anlage 4). Hierzu ist die Umwidmung von Flächen, die derzeit als „Sportgelände“ dargestellt sind, erforderlich. Die erforderliche Änderung der baulichen Nutzung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

### Ziele:

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Stadt Dettelbach die Übernachtungsmöglichkeiten durch den Bau eines Campingplatzes mit Dorfladen und Gastronomie im östlichen Ortsbereich zu erweitern. Um das Vorhaben zu verwirklichen, schafft die Stadt Dettelbach mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „ALPACAMP“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Campingplatz und Dorfladen mit Gastronomie (siehe Anlage 3).

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sowie Sondergebiet, das der Erholung dient gem. § 10 Abs. 1, 2, 4 und 5 BauNVO festgesetzt (siehe Anlage 2).

### Lage und Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan „ALPACAMP“ umfasst einen Gesamtflächenumfang von 0,56 ha mit den Grundstücken der Gemarkung Neuses am Berg mit den Fl.Nrn. 233 und 1359 (Teilfläche).

Der geplante Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand und damit im Außenbereich des Stadtteils (siehe Anlage 1). Die Fläche des Plangebiets ist bisher als Sportplatz ausgewiesen, wird jedoch nicht mehr als solcher genutzt. Nördlich des Geltungsbereichs liegt das Sportgelände mit Vereinsheim des FC Neuses am Berg. Im Westen, Norden sowie im Osten sind auf den angrenzenden Grundstücken landwirtschaftlich genutzte Gebäude vorhanden. Im Süden, direkt am Plangebiet, liegt die Weide der Alpakaherde mit Stallung.

### Beteiligung:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt in der Zeit vom 06.05.2024 bis 03.06.2024.

Die Stadt Kitzingen wurde mit Schreiben vom 29.04.2024 aufgefordert, Bedenken oder Anregungen bis zum 03.06.2024 abzugeben.

Innerhalb des Hauses wurden folgende Fachstellen um Stellungnahme gebeten:

SG 23 – Liegenschaftsverwaltung

SG 60 – Bauverwaltung

SG 61 – Stadtplanung

SG 63 – Tiefbauverwaltung

### Ergebnis hierzu:

Seitens der beteiligten Fachstellen sind keine Bedenken oder Anregungen zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans genannt worden.

### Fazit:

Seitens der Stadt Kitzingen bestehen keine Bedenken oder Anregungen zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans. Belange der Stadt Kitzingen werden nicht berührt oder negativ beeinträchtigt.

Die Verwaltung wird das Beschlussergebnis der Stadt Dettelbach mitteilen.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Planzeichnung Bebauungsplan

Anlage 3 - Begründung Bebauungsplan

Anlage 4 - Flächennutzungsplan