



AMT:	6
Sachgebiet:	60
Vorlagen.Nr.:	2020/151
Datum:	25.06.2020

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	09.07.2020	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 25.06.2020 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 25.06.2020 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christine Richard	Zimmer: 2.3
E-Mail:	christine.richard@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6005

Vollzug Baugesetzbuch (BauGB): Bebauungspläne "Zeubelried II - Ulmenweg" und Zeubelried III - "Eichenweg", Stadt Ochsenfurt - Stadtteil Zeubelried; Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 bzw. 2 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss 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 Ochsenfurt mitzuteilen.

Sachvortrag:

a) Bebauungsplan „Zeubelried II – Ulmenweg“, Zeubelried

Ausgangslage:

Die Stadt Ochsenfurt hat in ihrer Sitzung am 03.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zeubelried II – Ulmenweg“ gefasst. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 10.03.2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes „Zeubelried II – Ulmenweg“ gebilligt. Als nächster Schritt erfolgt die förmliche Beteiligung.

Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, im Gemeindegebiet im Stadtteil Zeubelried Erweiterungsflächen für örtliche Betriebe anbieten zu können. Entsprechende Flächen für örtliche landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbetreibende sind aufgrund der aktuellen Struktur und Grundstücksbeschaffenheit nicht vorhanden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans stärkt die Stadt Ochsenfurt die im Stadtteil Zeubelried vorhandene landwirtschaftliche Prägung und soll den vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie lokalen Gewerbetreibenden die Möglichkeit bieten, ihre Betriebe in der Ortslage zu erweitern und zu modernisieren.

Planungsrechtliche Situation:

Planungsgrundlage ist die am 29.01.2020 in Kraft getretene 21. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Ochsenfurt. Diese weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zeubelried II – Ulmenweg“ Flächen für ein Dorfgebiet (MD) aus. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans ist jedoch nicht vollständig deckungsgleich mit dem Flächennutzungsplan, sodass dieser im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans fortgeschrieben wird.

Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Zeubelried II – Ulmenweg“ umfasst eine Fläche von ca. **1,28 ha** und wird nach § 5 BauNVO 1990 als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Der Geltungsbereich setzt sich aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Zeubelried zusammen: **7** (Teilfläche), **132/1** (Teilfläche), **219** (Teilfläche) und **220** (Teilfläche).

Das Plangebiet schließt im Norden und Osten an die bestehende Bebauung der Ortslage Zeubelried an. Im Süden und Westen grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

(siehe hierzu Anlage 1 – Geltungsbereich Bebauungsplan Zeubelried II - Ulmenweg).

b) Bebauungsplan „Zeubelried III – Eichenweg“, Zeubelried

Ausgangslage:

Die Stadt Ochsenfurt hat in ihrer Sitzung am 03.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zeubelried III – Eichenweg“ gefasst. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 10.03.2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes „Zeubelried III – Eichenweg“ gebilligt. Als nächster Schritt erfolgt die förmliche Beteiligung.

Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, im Gemeindegebiet im Stadtteil Zeubelried wieder Bauplätze anbieten zu können. Die vereinzelt in der Ortslage noch vorhandenen freien Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im Privatbesitz und stehen trotz intensiver Bemühungen der Stadt für den freien Markt nicht zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans stärkt die Stadt Ochsenfurt ihre Funktion als Wohnstandort, da der Stadtteil Zeubelried aufgrund seiner Nähe zu Ochsenfurt ein beliebter Wohnstandort ist.

Planungsrechtliche Situation:

Planungsgrundlage ist die am 29.01.2020 in Kraft getretene 21. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Ochsenfurt. Diese weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zeubelried III – Eichenweg“ Flächen für ein Dorfgebiet (MD) aus und wird im Zuge einer Berichtigung gem. § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Zeubelried III – Eichenweg“ umfasst eine Fläche von ca. **0,58 ha** und wird nach § 4 BauNVO 1990 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Geltungsbereich setzt sich aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Zeubelried zusammen: **1712, 83** (Teilfläche Straße), **1710** und **1709**.

Das Plangebiet schließt im Westen und Süden an die bestehende Bebauung der Ortslage Zeubelried an. Im Norden und Osten grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

(siehe hierzu Anlage 2 – Geltungsbereich Bebauungsplan Zeubelried III - Eichenweg)

Die öffentliche Auslegung der beiden Bebauungsplanentwürfe erfolgt in der Zeit vom **08.06.2020** bis **20.07.2020**.

Die Stadt Kitzingen wurde mit Schreiben vom **04.06.2020** aufgefordert, Bedenken oder Anregungen bis zum **20.07.2020** abzugeben.

Innerhalb des Hauses wurden folgende Fachstellen um Stellungnahme gebeten:

- SG 61 - Stadtplanung
- SG 23 - Liegenschaftsverwaltung
- SG 63 - Tiefbauverwaltung

Ergebnis hierzu:

Seitens der beteiligten Fachstellen sind keine Bedenken oder Anregungen zu der Aufstellung der Bebauungspläne genannt worden.

Fazit:

Seitens der Stadt Kitzingen bestehen keine Bedenken oder Anregungen zu der Aufstellung der beiden o.g. Bebauungspläne.

Belange der Stadt Kitzingen werden nicht berührt oder negativ beeinträchtigt.

Die Verwaltung wird das Ergebnis der Stadt Ochsenfurt mitteilen.

Anlagen:

- Anlage 1 - Geltungsbereich Bebauungsplan Ulmenweg
- Anlage 2 - Geltungsbereich Bebauungsplan Eichenweg
- Anlage 3 - Übersichtskarte Bebauungspläne Zeubelried
- Anlage 4 - Übersicht der Gemeindegrenzen