



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2024/141
Datum:	01.07.2024

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	11.07.2024	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 01.07.2024 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 01.07.2024 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Vollzug Baugesetzbuch (BauGB); Bebauungsplan „Hühnerberg“, mit 3. Änderung des Flächennutzungsplans; Gemeinde Buchbrunn; Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat 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 Buchbrunn mitzuteilen.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat von Buchbrunn hat in seiner Sitzung am 30.11.2023 den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Hühnerberg“ sowie die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 04.03.2024 bis 05.04.2024.

In der Sitzung des Gemeinderates von Buchbrunn am 23.05.2024 wurde der Vorentwurf gebilligt und beschlossen die förmliche Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Mit Schreiben vom 01.07.2024 wurde die Stadt Kitzingen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt vom 01.07.2024 bis 31.07.2024.

Im Bereich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Buchbrunn ein dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO zu errichten (vgl. Anlage 2 & 3). Hierzu ist die Umwidmung von Flächen, die derzeit als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO, als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO bzw. als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen sind, erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Gemeinde Buchbrunn hat den Vorentwurf des Bebauungsplans in einigen Punkten angepasst (vgl. Anlage 2). Die Änderungen haben jedoch keine Auswirkungen auf die Stadt Kitzingen und haben im Wesentlichen eine klarstellende Funktion.

2. Ziele

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, dass in der Gemeinde Buchbrunn wieder Bauplätze angeboten werden können. Die in der Ortslage noch vorhandenen freien Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im Privatbesitz und stehen für den freien Markt nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Daher beabsichtigt die Gemeinde Buchbrunn Flächen, welche sich im Eigentum der Gemeinde befinden, auszuweisen. Derzeit handelt es sich bei den Flächen überwiegend um Grünflächen sowie um landwirtschaftliche Flächen. Die Ausweisung Baugebietes „Hühnerberg“ dient der Gemeinde insbesondere der Stärkung der Wohnfunktion und soll zur Sicherung der Infrastruktur des Ortes und der Stärkung des Dorf- und Vereinslebens beitragen. Zum anderen soll die Ausweisung die landwirtschaftliche Ausprägung des Ortes unterstützen und die Möglichkeit zur Ansiedlung von kleineren land- und forstwirtschaftlichen Betrieben – insbesondere Nebenerwerbslandwirten – aber auch anderem Gewerbe bieten.

3. Lage und Geltungsbereich

Das geplante Dörfliche Wohngebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Buchbrunn und bildet den Siedlungsrand. Hierbei schließt das Baugebiet im Osten, Westen und Norden an die bestehende Bebauung an. Im Süden erfolgt die Begrenzung durch landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen. Das Gebiet befindet sich ca. 500 m nördlich der Gemarkungsgrenze von Kitzingen (vgl. Anlage 1) und in ca. 1,5 km Entfernung der Siedlungsgrenze.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,65 ha und wird nach § 5a BauNVO als dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Erschließungsgebietes „Hühnerberg“ setzt sich aus den folgenden Flurstücken der Gemarkung Buchbrunn zusammen: Flurnummern 412/1, 422/1, 404, 403, 402 und Teilflächen der Flurnummern 421, 413, 410, 410/1, 401, 399, 396, 395, 392, 391, 388, 387, 381, 381/10 und 505.

4. Beteiligung

Die Stadt Kitzingen wurde mit Schreiben vom 01.07.2024 aufgefordert, Bedenken oder

Anregungen bis zum 31.07.2024 abzugeben. Da bis zur genannten Abgabefrist kein Bau und Umweltausschuss tagt, wird die vorliegende nachbarliche Beteiligung im Stadtrat behandelt.

Innerhalb des Hauses wurden bereits zur frühzeitigen Beteiligung die folgenden Fachstellen um Stellungnahme gebeten:

SG 23 – Liegenschaftsverwaltung

SG 60 – Bauverwaltung

SG 61 – Stadtplanung

SG 63 – Tiefbauverwaltung

Ergebnis hierzu:

Seitens der beteiligten Fachstellen wurden keine Bedenken oder Anregungen zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan genannt.

5. Fazit

Seitens der Stadt Kitzingen bestehen keine Bedenken oder Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hühnerberg“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Belange der Stadt Kitzingen werden weiterhin nicht berührt oder negativ beeinträchtigt. Die Verwaltung wird das Beschlussergebnis der Gemeinde Buchbrunn mitteilen.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Planzeichnung

Anlage 3 - Flächennutzungsplan