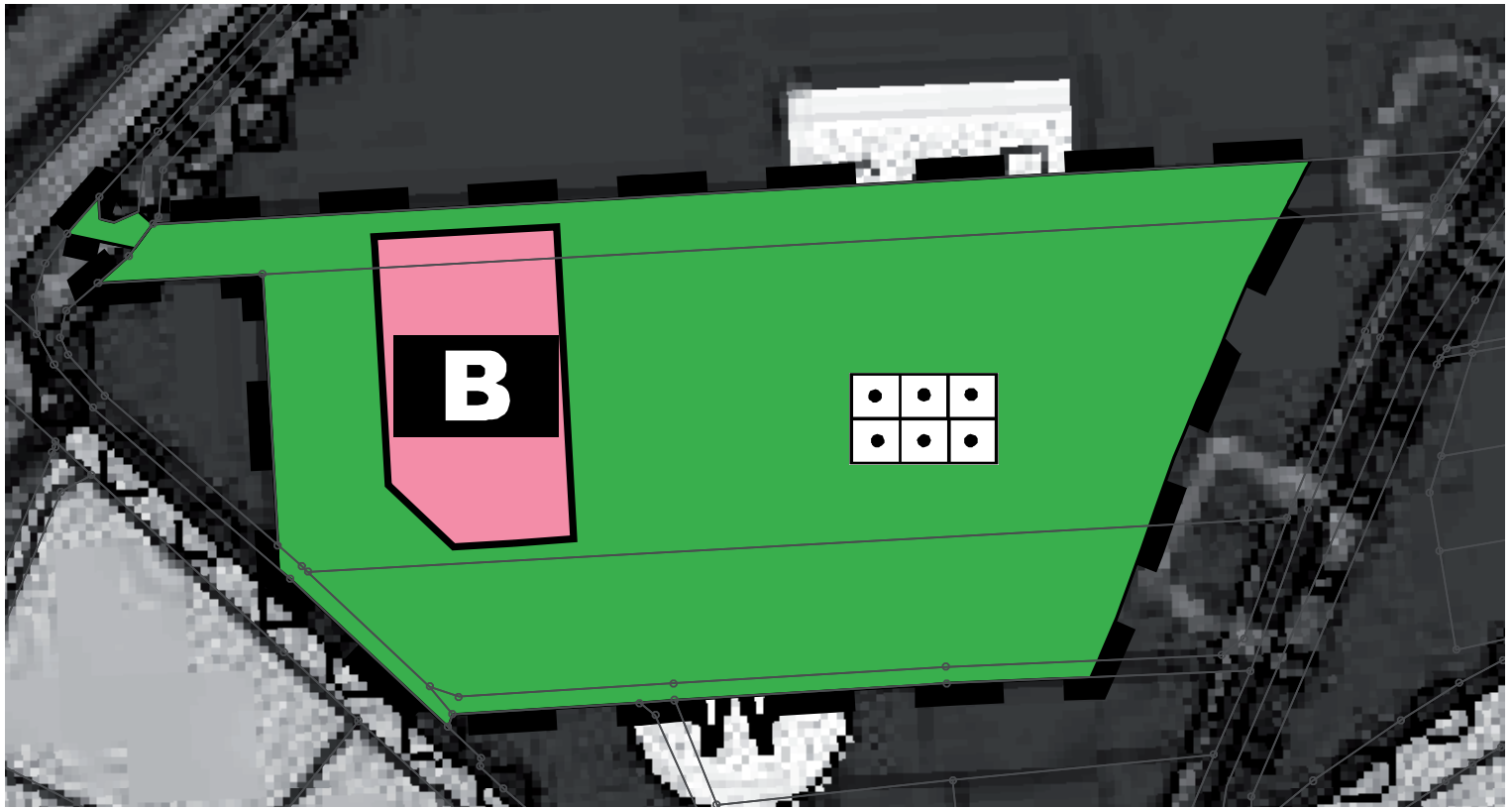




STADT KITZINGEN | FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

52. Änderung des Flächennutzungsplans
zur Darstellung von Kleingärten und einer Lagerfläche
im Bereich „In der Leisten“

Begründung

PLANUNGSTRÄGER



Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Vorentwurf: 24.09.2024

Entwurf: 03.04.2025

Fassung Feststellungsbeschluss: 10.07.2025

Güntner
Oberbürgermeister

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Jennifer Goesmann
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

INHALT

1	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen und Stand der Bauleitplanung	5
3	Lage, Abgrenzung und Größe der Änderungsbereiche	6
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
4.1	Landes- und Regionalplanung	7
5	Standortalternativen	10
6	Inhalt der Änderung	12
6.1	Siedlung und Wohnen	12
6.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
6.3	Belange der Landwirtschaft	13
6.4	Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz	14
7	Flächenbilanz	15
8	Umweltbericht	15
9	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	17
10	Quellen- und Literaturverzeichnis	19
	Abbildungsverzeichnis	20
	Tabellenverzeichnis	20

1 ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGS- PLANÄNDERUNG

Die Stadt Kitzingen hat in ihrer Sitzung am 28.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Kleingartenanlage. In der Leisten“ sowie die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Mit der 52. Flächennutzungsplanänderung wird der bisher als Wohnbaufläche dargestellte Bereich in einer Flächengröße von ca. 2,6 ha als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof - Stadtgärtnerei“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Durch die Ausweisung der Dauerkleingärten schafft die Stadt Kitzingen Ersatz für die im Zuge der Umgestaltung des Bahnhofsumfelds entfallenden Kleingärten. Ebenso wird die bestehende Lagerfläche des Bauhofs ergänzt. Da die Flächen dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind, schafft die vorliegende Flächennutzungsplanänderung die Grundlage zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung.

2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STAND DER BAULEITPLANUNG

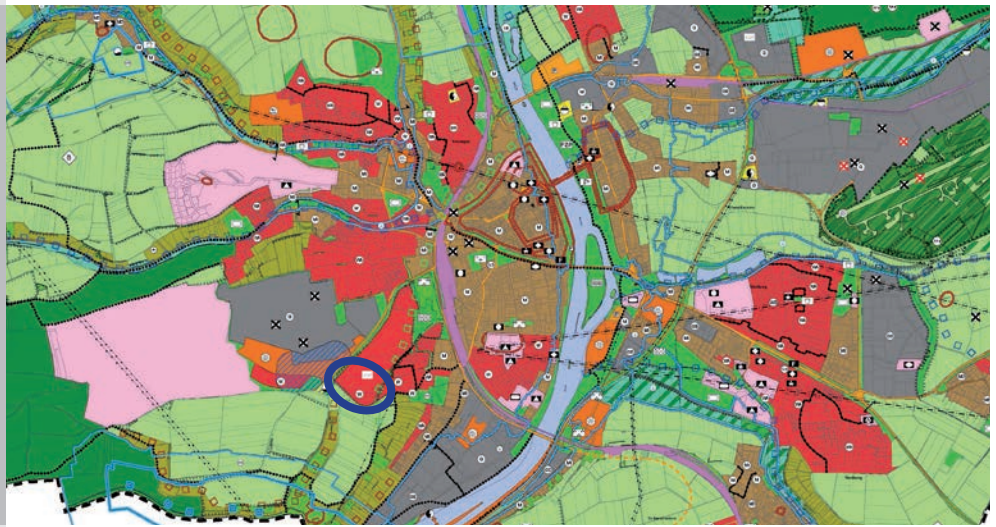
Rechtliche Grundlagen für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils aktuellen Fas-sung.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu ent-sprechen, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan in Kit-zingen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 111 „Kleingartenanlage In der Leisten“ zu ändern. Außerhalb des dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Die Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungs-plans wurde vom Stadtrat der Stadt Kitzingen am 28.07.2022 beschlossen. Der derzeit für den Änderungsbereich gel-tende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stammt aus dem Jahr 2020 in der Fassung der 42. Änderung. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungs-bereich als Wohnbaufläche dar (vgl. Abb. 1). Zukünftig ist die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof - Stadtgärtnerei“ beabsichtigt. Die im Osten, Süden sowie die im Norden angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche ausgewiesen. Westlich schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an.

Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 42. Änderung mit Umgrenzung des Änderungsbereichs (blau)
Quelle: Stadt Kitzingen / arc.grün 2024, unmaßstäblich



3 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖSSE DER ÄNDERUNGSBEREICHE

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Größe von ca. 2,6 ha befindet sich im Südwesten der Stadt Kitzingen zwischen der Johann-Adam-Kleinschroth-Straße und dem Steigweg.

Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke mit den Nrn. 1909, 1910, 1918, 1919 und 1921. Die Fläche wird bisher - ebenso wie nördlich angrenzende Flächen - hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Desweiteren befinden sich Lagerflächen des Bauhofes innerhalb des Plangebietes. Der Änderungsbereich grenzt im Osten an bestehende Ausgleichsflächen des Wohngebietes „Südlicher Hammerstielweg“ an. Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt im Westen über den Anschluss an den Steigweg sowie über die Johann-Adam-Kleinschroth-Straße im Südwesten.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind, ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** mit Stand 01.06.2023 und dem **Regionalplan der Region Würzburg (2)** (RP) vom 27.10.2023.

Die Stadt Kitzingen hat gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan eine zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum (LEP 2023) bzw. im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RP).

Für Planungsgebiet und -vorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze für die **räumliche Entwicklung und Ordnung, die Siedlungs-** sowie die **umweltbezogene Entwicklung** im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan relevant:

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. (LEP G; 2.2.5)
- Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. (LEP G; 3.1.3)
- In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnahe Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern. (LEP; Z 3.1.3)

- Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. [...] (RP G; A II 2.7)
- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden. (LEP G; 1.3.2)
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (LEP; G 5.4.1)
- In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig. (LEP Z; 7.1.4)
- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der für die Region typische Landschaftscharakter sollen in allen Teilen der Region [...] durch pflegliche Bodennutzung erhalten werden. Die gute Eignung als Erholungsraum aufgrund günstiger natürlicher Voraussetzungen soll der Region erhalten bleiben. (RP Z; B I 1.1)
- Zwischen den Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen sollen ausreichende Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung (regionale Grünzüge und Trenngrün) erhalten oder nach Möglichkeit geschaffen werden. (RP Z; B I 3.1.1)
- Die Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung sollen im Bereich der dicht besiedelten Gebiete zusammenhängende Freizonen bilden mit den Aufgaben,
 - den Siedlungsbereich des Verdichtungsraumes und der unmittelbar angrenzenden Zone des ländlichen Raumes zu gliedern und somit Ordnungsfunktionen zu erfüllen,
 - Freiflächenausgleich zu bieten,
 - der Luftverbesserung und Lüfterneuerung zu dienen,
 - Erholungsflächen bereitzustellen.In den Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung sollen Vorhaben zulässig sein, die die Erfüllung dieser Aufgaben nicht beeinträchtigen. Sie sollen jedoch nicht bebaut werden. (RP G; B I 3.1.2)

- Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich [...] soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen [...] sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden. (RP G; B I 3.1.4)
- Bauliche Maßnahmen in der freien Landschaft, insbesondere im Maintal [...] sollen grundsätzlich mit standortgerechten Gehölzen in die Landschaft eingebunden werden. Bei Bauvorhaben im Außenbereich soll mehr als bisher auf den jeweiligen Landschaftscharakter Rücksicht genommen werden, vor allem bei der Standortbestimmung sowie bei der Wahl der Bauform und der Eingrünung. (RP G; B I 3.2.6)
- Der Erholungswert der Region soll durch die Erhaltung ihrer landschaftlichen und kulturellen Attraktivität sowie durch den weiteren Ausbau des Angebots an Erholungseinrichtungen gesichert und verbessert werden. (RP B VII 1)

Der übergeordneten Planungsvorgabe, die Zersiedlung des Landschaftsraumes zu vermeiden, wird auf lokaler Ebene durch die Standortwahl am südwestlichen Ortsrand Kitzingens Rechnung getragen: Die Flächenausweisung fügt sich an vorhandene Nutzungen im Außenbereich an (Wohnbebauung Aussiedlerhof, vorhandener Lagerplatz). Die Siedlungsentwicklung wird durch die Grünflächenausweisung im Übergang zum freien Landschaftsraum abgerundet und gleichzeitig eine Grünzäsur zwischen vorhandenen Siedlungsbereichen (Wohnbebauung östlich, Innopark westlich) gesichert. Der Verbleib städtischer Lagerflächen wird durch Schaffung von Erweiterungsflächen der bereits vorhandenen Lagerfläche des Bauhofs an Ort und Stelle im Zuge der Planung gefördert und somit eine Neuversiegelung im größeren Umfang an anderer Stelle vermieden.

Eine landschaftsgerechte Einbindung der Nutzungen im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen zur randlichen Eingrünung des geplanten Sondergebiets sowie der Kleingartenflächen auf Ebene des Bebauungsplans.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im Änderungsbereich ist an dieser Stelle vertretbar, da die Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen enthalten sind. Es handelt sich lt. Bodenschätzungskarte im Bayernatlas Plus um Lehm Böden (L4V 62/62), also um Ackerböden mit durchschnittlicher natürlicher Ertragsfunktion bezogen auf den Kitzinger Raum.

Im Regionalplan ist im Bereich „In der Leisten“ ein Trenngrün

zeichnerisch festgelegt. Die Überplanung des Plangebiets als Grünfläche steht hierzu nicht im Widerspruch, sondern sichert vielmehr langfristig die Freihaltung eines unbebauten, begrünten Bereichs sowie ein siedlungsnahes Angebot an Freiflächen für Freizeit/ Erholung.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

5 STANDORTALTERNATIVEN

Ende 2021 wurden bei der Stadt Kitzingen ca. 60 Interessenten für einen Kleingarten auf einer Warteliste aufgeführt.

Zu diesem Zeitpunkt gab es ca. 130 Kleingartenparzellen im Stadtgebiet (Gesamtfläche von ca. 4 ha).

Gleichzeitig gehen durch die Überplanung der Kleingärten im Bahnhofsumfeld ca. 0,3 ha Kleingärten / ca. 10 Parzellen verloren.

Die Stadt Kitzingen hat sich auf der Suche nach möglichen Standorten für neue Schreber- bzw. Kleingartenanlagen, die als Ersatz und Ergänzung des vorhandenen Angebots dienen sollen, mit verschiedenen Alternativen im Stadtgebiet auseinandergesetzt (insbes. in den Sitzungen des Stadtentwicklungsbeirates am 21.10.2021 sowie am 09.02.2022). Neben dem gewählten Standort in den südlichen Leisten wurden folgende weitere mögliche Lagen geprüft (vgl. Abb. 2): Eselsberg, nördliche Leisten, Sickershausen, Lerchenbühl. Aufgrund der Umsetzungsmöglichkeiten/ Verfügbarkeit und der Nähe zur Innenstadt wurde die detaillierte Alternativenprüfung auf die Standorte in den nördlichen und den südlichen Leisten sowie am Eselsberg beschränkt.

Im Stadtentwicklungsbeirat wurde zuletzt der vorliegende Standort in den südlichen Leisten favorisiert. Dies ist u. a. darin begründet, dass sich südlich des Gebietes eine Biogasanlage befindet, in dessen Umfeld (< 300 m) keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für eine Wohnbebauung gewahrt werden können. Des Weiteren befinden sich die Grundstücke an diesem Standort im städtischen Eigentum und die Fläche ist groß genug, um die Anfragen nach Kleingärten langfristig zu decken (s. Text links).

Zwar ist der untersuchte Standort in den nördlichen Leisten im Flächennutzungsplan bereits als Dauerkleingarten dargestellt, jedoch gibt es keine geeignete verkehrliche Anbindung (lediglich ein kleiner und nicht befestigter Feldweg führt zu dem Gelände). Des Weiteren ist hier die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Parzellen, um die Anzahl der Warteliste zu befriedigen nicht möglich.

Der Standort am Eselsberg wurde auch aufgrund der zu geringen Größe, der Topographie, abfallend zur Nordtangente, sowie der Nähe zur Wohnbebauung nicht weiter verfolgt.

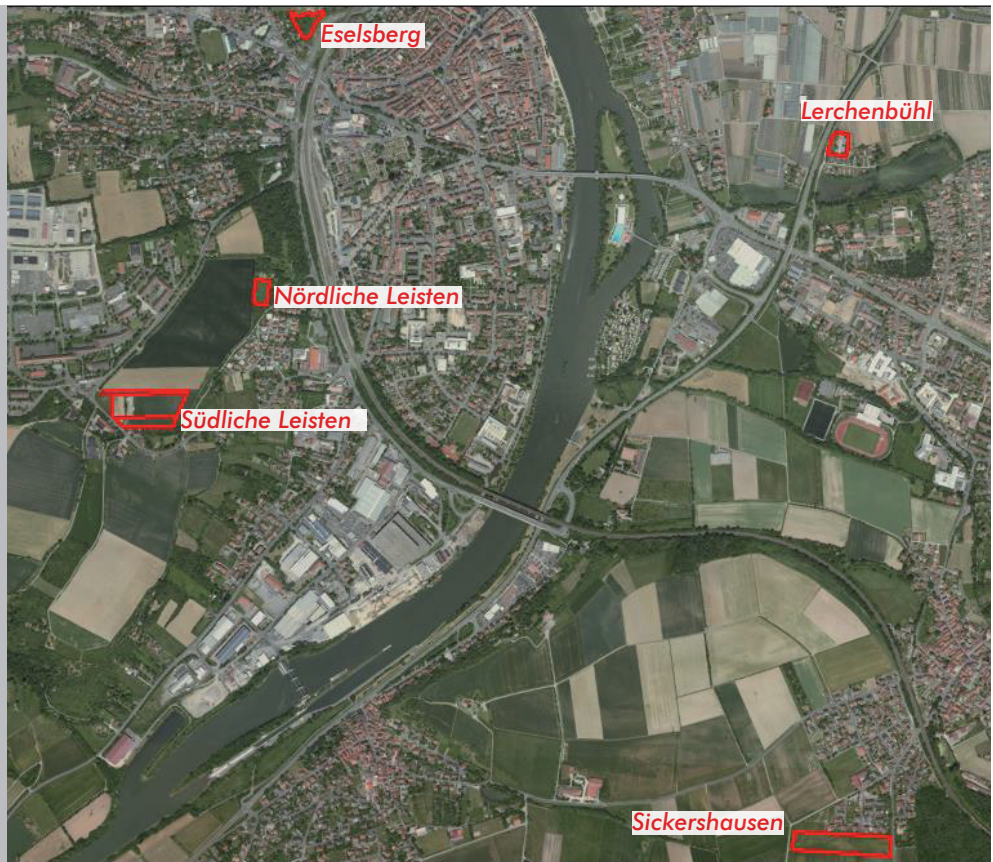


Abb. 2: Übersicht möglicher Standorte für Kleingärten
Quelle: Stadt Kitzingen, 21.10.2021, unmaßstäblich

Unter Berücksichtigung grundsätzlicher Überlegungen zur Standortwahl, wie

- Lage außerhalb von Schutzgebieten und außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets
- Nähe zu dicht bebauten Siedlungsflächen mit wenig Grünanteil, kleinen Wohnungen
- vorhandene Erschließung
- Flächeneigentum der Stadt

weist das Planungsgebiet in den südlichen Leisten daher wesentliche Eignungskriterien auf.

6 INHALT DER ÄNDERUNG

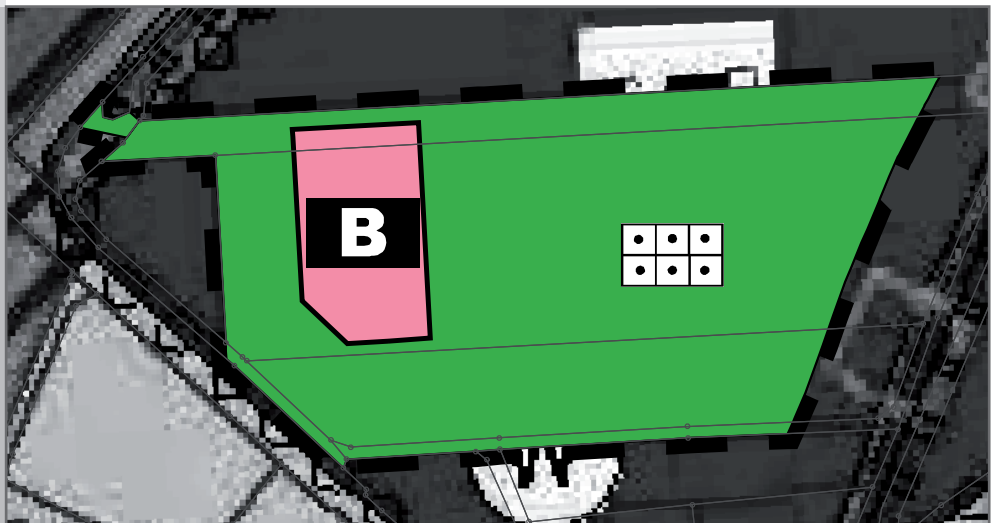
Die 52. Flächennutzungsplanänderung sieht die Umwidmung bisher als Wohnbauflächen dargestellter Flächen im Südwesten Kitzingens zu einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof - Stadtgärtnerei“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vor (vgl. Abb. 3).

Im Sinne der planerischen Vorsorge und mit dem Ziel, Planungs- und Nutzungskonflikte frühzeitig zu vermeiden, werden private und öffentliche Belange, die den geplanten Flächennutzungen entgegenstehen könnten, im Folgenden geprüft und zur Beurteilung der Standorteignung und zur Verbesserung der öffentlichen Akzeptanz für die geplante Nutzung in die Planungsüberlegungen einbezogen. Dabei gibt § 1 Abs. 6 BauGB den Rahmen für die bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange vor. Die für die vorliegende Planung wesentlichen Aspekte werden wie folgt behandelt bzw. im Rahmen des Umweltberichts (Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan) erläutert.

6.1 Siedlung und Wohnen

Die geplante Grünfläche befindet sich im Südwesten der Stadt Kitzingen. Der Änderungsbereich grenzt im Osten an das bestehende Wohnbaugebiet „Südlicher Hammerstielweg“ sowie im Westen an den Innopark der Stadt Kitzingen an. Die nächstgelegene Wohnnutzung findet sich in ca. 100 m östlicher Entfer-

Abb. 3: Auszug aus der geplanten 52. Änderung des Flächennutzungsplans
Quelle: arc.grün 2024, unmaßstäblich



nung (allgemeines Wohngebiet „Südlicher Hammerstielweg“); direkt angrenzend sind südlich auch einzelne Wohnhäuser an der Johann-Adam-Kleinschroth-Straße vorhanden.

Durch die Planung wird das Angebot an siedlungsnahen gärtnerisch nutzbaren Flächen erweitert, wodurch das Angebot an Freizeitmöglichkeiten erweitert und damit die Wohnqualität in Kitzingen erhöht werden kann. Mit der Darstellung der Grün- und Gemeinbedarfsflächen sind keine zusätzlichen erheblichen Lärmemissionen zu erwarten: Es wird eine gärtnerische Nutzung im Großteil des Plangebiets erfolgen; die Lagerflächen für Bauhof/ Stadtgärtnerei sind im Bestand in Teilen bereits vorhanden und werden auch zukünftig nur eine geringe Nutzungsfrequenz aufweisen.

Im Plangebiet selbst kann es durch die südlich befindliche Biogasanlage zu Immissionen kommen. Jedoch ist mit der geplanten Darstellung als Grün- bzw. Gemeinbedarfsfläche kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen im Plangebiet verbunden (keine Wohnnutzung o. Ä.). Zwischen Biogasanlage und Plangebiet gibt es zudem bereits schutzwürdige Nutzungen (Wohngebäude an der Johann-Adam-Kleinschroth-Straße - Außenbereich, kein Bebauungsplan). Es rücken somit keine sensiblen Nutzungen näher an die Biogasanlage heran.

6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Darstellung der Kleingartenflächen und der Gemeinbedarfsflächen im Änderungsbereich dient der Schaffung von Ersatzflächen für die im Zuge der Umgestaltung des Bahnhofsumfelds entfallenden Kleingärten. Mit der geplanten Darstellung ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verbunden. Dieses beschränkt sich jedoch auf den Tageszeitraum. Der Änderungsbereich grenzt im Westen an den Steigweg sowie im Süden an die Johann-Adam-Kleinschroth-Straße an. Die geplanten Flächen werden an das bestehende Straßennetz angebunden; bei Bedarf ist hier auch ein Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen möglich.

6.3 Belange der Landwirtschaft

Der Änderungsbereich wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich für den Ackerbau genutzt. Bei den landwirtschaftli-

chen Nutzflächen handelt es sich um Lehm Böden mit gemäß Bodenschätzung mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit (Ackerzahlen zwischen 45 und 62, Durchschnitt im Landkreis: 50). Im Jahr 2023 wurde auf diesen Flächen hauptsächlich Luzerne sowie Dinkel angebaut. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist im vorliegenden Falle erforderlich, da sich diese in unmittelbarem Zusammenhang zu der bereits vorhandenen Lagerfläche des Bauhofes befindet. Da diese erweitert werden soll, ist es sinnvoll dies am vorliegenden Standort zu realisieren, um die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen so gering wie möglich zu halten. Insgesamt kann durch die Ausweisung der Kleingarten- und Lagerflächen an diesem Standort eine Neuinanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden.

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

6.4 Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz

Der Änderungsbereich umfasst hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich im Osten an das bestehende Wohngebiet „Südlicher Hammerstielweg“ angliedern und im Westen an den Innopark der Stadt Kitzingen angrenzen. Das Plangebiet fällt leicht Richtung Osten ab und liegt auf einer Höhe zwischen ca. 230 m ü. NN und 240 m ü. NN.

Es werden weder Biotope der bayerischen Biotopkartierung noch Schutzgebiete gemäß §§ 23-30 BNatSchG durch die Planung berührt. Flächen des Natura 2000-Netzes befinden sich ebenfalls außerhalb des Wirkraums des Plangebiets.

Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht (vgl. Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan) umfassend behandelt und im nachfolgenden Kap. 8 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung zusammengefasst.

7 FLÄCHENBILANZ

Die Nutzungen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans stellen sich wie folgt dar:

Nutzungen im Änderungsbereich	vor der Änderung	nach der Änderung	Veränderung
Wohnbauflächen	2,58 ha	0,00 ha	-2,58 ha
Grünflächen - Dauerkleingärten	0,00 ha	2,28 ha	+2,28 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0,00 ha	0,30 ha	+ 0,30 ha
Gesamtfläche	2,58 ha	2,58 ha	0,00 ha

Tab. 1: geplante Flächennutzungen im Änderungsbereich

8 UMWELTBERICHT

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und in das Regelverfahren für die Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht dar. Dieser ist Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung.

Da die 52. Änderung des Flächennutzungsplans im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Kleingartenanlage In der Leisten“ einhergeht, wird auf den Umweltbericht im Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen (§ 2 Abs. 4 S. 5 BauGB).

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen werden die Voraussetzungen für die Ausweisung von Dauerkleingärten geschaffen. Die Stadt Kitzingen erstellt Ersatz für die im Zuge der Umgestaltung des Bahnhofsumfelds entfallenden Kleingärten. Ebenso werden die Flächen für den Gemeinbedarf für den Bauhof und die Stadtgärtnerei ergänzt. Im Änderungsbereich (ca. 2,58 ha) sind mit den Kleingärten (ca. 2,28 ha) und der Erweiterung des Bauhofes (ca. 0,3 ha) auf den bisher für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen, bezogen auf die meisten Schutzgüter, aufgrund der wenig

empfindlichen Bestandssituation geringe bis mittlere zusätzliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten.

Insgesamt sind die Flächen des Änderungsbereichs von überwiegend geringem Biotopwert. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Nutzungsänderung - unter Einhaltung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahme - von geringen bis mittleren Auswirkungen auszugehen. Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden die entsprechende Prüfschritte im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahrens durchgeführt. Die Festlegung konkreter Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung sowie grünordnerischer Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans.

Erhebliche Konflikte und Störwirkungen aufgrund eines erhöhten Störpotenzials durch Schadstoff-, Staub- oder Lärmemissionen durch die geplante Erweiterung für den Bauhof, die das Wohlbefinden des Menschen an den nächstgelegenen Wohnstandorten beeinträchtigen könnten, sind gegenüber der bereits bestehenden Nutzung nicht zu erwarten.

Nachteilige Umweltauswirkungen werden bei konsequenter Umsetzung der im Rahmen des Bebauungsplans empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle verbleiben.

9 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Stadt Kitzingen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Genehmigungsfassung vom 28.04.2020 (42. Änderung).

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 28.07.2022 beschlossen, die 52. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan aufzustellen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.09.2024 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2024 bis zum 22.11.2024 frühzeitig beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. - Kreisverband Kitzingen
- Deutsche Telekom
- Ericsson Services GmbH
- Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
- Fernwasserversorgung Franken
- Freiwillige Feuerwehr Kitzingen
- Gasversorgung Unterfranken GmbH
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Kreisjugendring Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Kitzingen
- Landratsamt Kitzingen - Kreisbrandrat
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
- Markt Großlangheim
- Markt Schwarzach
- N-ERGIE Netz GmbH
- PLEdoc GmbH
- Regierung von Mittelfranken -Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken - SG Raumordnung u. Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Würzburg

- Staatliches Bauamt Würzburg- Bereich Straßenbau
- Stadt Dettelbach
- Stadt Kitzingen
- Stadt Mainbernheim
- Stadtheimatspfleger - Dr. Harald Knobling
- VG Iphofen - Gemeinde Rödelsee
- VG Kitzingen - Gemeinde Albertshofen
- VG Kitzingen - Gemeinde Biebelried
- VG Kitzingen - Gemeinde Buchbrunn
- VG Kitzingen - Gemeinde Mainstockheim
- VG Kitzingen - Gemeinde Sulzfeld
- VG Marktbreit - Stadt Marktsteft
- Vodafone Kabel Deutschland
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Vorentwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 24.09.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.10.2024 bis 22.11.2024 im Internet veröffentlicht und im Bauamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Zu dem Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 03.04.2025 wurden die o. g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.05.2025 bis zum 06.06.2025 beteiligt.

Der Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 03.04.2025 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2025 bis 06.06.2025 im Internet veröffentlicht und im Bauamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 52. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom festgestellt.

10 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (Hrsg.) (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.06.2023. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Kitzingen. Aktualisierter Textband. Freising.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (HRSG.) (2021): P20/21 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (Juni 2024): BayernAtlas plus.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (2023):
Regionalplan der Region Würzburg (2), aktuelle Lesefassung (Stand 27.10.2023). Würzburg.

STADT KITZINGEN (2020): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen, in der Fassung der 42. Änderung vom 28.04.2020.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 42. Änderung mit Umgrenzung des Änderungsbereichs (blau)	6
Abb. 2: Übersicht möglicher Standorte für Kleingärten	11
Abb. 3: Auszug aus der geplanten 52. Änderung des Flächennutzungsplans	12

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen im Änderungsbereich	15
---	----