



Sachgebiet		Sachbearbeiter		Kontakt	
Sachgebiet 61		Lintzen		09321/20-6104 jonathan.lintzen@stadt-kitzingen.de	
Beratung		Datum	Behandlung	Zuständigkeit	
Stadtrat		31.07.2025	öffentlich	Entscheidung	

Betreff**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 "Kleingartenanlage. In der Leisten" mit 52. Änderung des Flächennutzungsplans; hier Satzungsbeschluss****Anlagen:**

- Anlage 1 - Beschlussvorschlag
- Anlage 2 - Planzeichnung
- Anlage 3 - textliche Festsetzungen
- Anlage 4 - Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 5 - Flächennutzungsplan
- Anlage 6 - Begründung Flächennutzungsplan
- Anlage 7 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Vorschlag zum Beschluss:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 05.05.2025 bis einschließlich 06.06.2025 eingegangenen Stellungnahmen werden in dem beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschlag behandelt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der genannten Abwägungstabelle (Anlage 1) wird zugestimmt.
3. Dem beigefügten Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Kleingartenanlage. In der Leisten“ inkl. Anlagen bestehend aus der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 1), Planzeichnung (Anlage 2), textlichen Festsetzungen (Anlage 3), Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4), dem Entwurf zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 5), der Begründung zum Flächennutzungsplan (Anlage 6), jeweils in der Fassung vom 10.07.2025, und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 7) vom 19.12.2023 wird zugestimmt.
4. Der vorliegende Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Kleingartenanlage. In der Leisten“ in der Fassung vom 10.07.2025 wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachverhalt:**1. Anlass und Erfordernis der Planung**

Das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes wird begründet durch die Nachfrage nach Kleingartenparzellen innerhalb des Stadtgebietes in Kitzingen. Aktuell stehen im Stadtgebiet keine freien Parzellen zur Verfügung. Zusätzlich sind Ersatzflächen für die wegfallenden Kleingartenparzellen am Bahnhof im Zuge der Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes notwendig. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Nutzung als

Kleingartenanlage zu schaffen, ist der Bebauungsplan „Kleingartenanlage. In der Leisten“ aufzustellen.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 03.04.2025 im Stadtrat beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.05.2025 bis 06.06.2025 durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit ging während der Auslegungszeit der förmlichen Beteiligung eine Stellungnahme ein. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 24 Stellungnahmen ein. Dabei wurde vorwiegend auf bereits abgegebene Stellungnahmen und deren unbedenkliche Einwendungen verwiesen. Daneben gingen Hinweise zu den Themen Immissionen, Grundwasser, Bodenschutz und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Belange, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen, wurden nicht vorgebracht (siehe Anlage 1).

2. Ziel und Zweck der Planung

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Dauerkleingärten gemäß Bundeskleingartengesetz zu schaffen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Zudem soll in diesem Zuge die Lagerfläche des Bauhofs, die sich ebenfalls hier in den südlichen Leisten befindet, gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Durch die Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit der Lagerflächen des Bauhofs nach Westen können gleichzeitig für die Zauneidechse relevante Böschungsbereiche im Norden, Osten und Süden erhalten bleiben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren gem. EAG-Bau durchgeführt. Für diesen Bereich existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Fläche ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen und nur mittels Bauleitplanverfahren entwickelbar.

3. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt an die Straßen „Johann-Adam-Kleinschroth-Straße“ bzw. den „Steigweg“ an und umfasst ca. 2,6 ha. Der Gebietsumgriff erstreckt sich über Teilbereiche der Flurnummern 1909, 1910, 1918, 1919 und 1921 der Gemarkung Kitzingen. Nordwestlich grenzt das Gewerbegebiet „Innopark“ an das Plangebiet an, südlich befinden sich einige Wohnhäuser sowie landwirtschaftliche Gebäude. Im Norden des Gebietes befinden sich Ackerflächen und östlich eine Biotopfläche (Ausgleichsfläche des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“). Im Konzept sind ca. 40 klassische Kleingartenparzellen mit 150 m² - 250 m² Größe vorgesehen (ca. 7.500 m²), welche um Flächen für u.a. Gemeinschaftsgärten oder Verpachtung einzelner Beete ergänzt werden können (ca. 2.150 m²). Zudem ist eine Fläche mit ca. 650 m² für erforderliche Gemeinschaftsgebäude im Bereich des Hauptzugangs vorgesehen. Die konkrete Einteilung der Kleingartenanlage in Parzellen und auch die Führung der gebietsinternen Wege soll jedoch erst auf nachfolgenden Planungsebenen erfolgen.

4. Bebauungsplan

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Inhalte geregelt:

- Bestimmung der zulässigen Arten der Nutzung,
- Erschließung des Plangebietes (Verkehr),
- Sicherung von Grünflächen für Dauerkleingärten,
- Sicherung von Flächen für den öffentlichen Bedarf (Grünflächen /Gemeinbedarfsfläche)

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, welcher Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Grünflächen und Verkehrsflächen trifft. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird sich im Übrigen nach § 35 BauGB richten. Im Rahmen des

Verfahrens zur Aufstellung wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wurde ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt (siehe Anlage 4). Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Zur Ermittlung von möglichen nachteiligen Auswirkungen der Erweiterung der bestehenden Sondergebietsflächen auf potenzielle Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (siehe Anlage 7). Auf Basis der Erkenntnisse der saP sind Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen sowie zwei Ausgleichsflächen (A1 + A2) vor Ort im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Anlage 3).

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das hiervon betroffene Plangebiet als Wohngebiet dar. In Verbindung mit der korrespondierenden Bebauungsplanänderung, ist die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Darstellung von Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten und von einer Gemeinbedarfsfläche erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (siehe Anlage 5).

6. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die Zustimmung zum Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Kleingartenanlage. In der Leisten“ in der Fassung vom 10.07.2025, entsprechend den Abwägungsvorschlägen aus der beigefügten Abwägungstabelle (siehe Anlage 1). Mit der Zustimmung des Stadtrats wird der Bebauungsplanentwurf als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Nach dem Satzungsbeschluss werden die Unterlagen als Satzung fertiggestellt. Zunächst wird die Flächennutzungsplanänderung der Regierung von Unterfranken zur Genehmigung vorgelegt. Nach der Flächennutzungsplangenehmigung tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Zudem erfolgt die Mitteilung der Abwägungsergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.