



## 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen

Entwurf

**Begründung**

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Kt23-0001

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                                     |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Planungserfordernis.....                                            | 3  |
| 2.  | Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen.....            | 4  |
| 3.  | Lage im Raum .....                                                  | 5  |
| 3.1 | Regionalplanung.....                                                | 6  |
| 3.2 | Flächennutzungsplan.....                                            | 11 |
| 3.3 | Landschaftsplan.....                                                | 11 |
| 4.  | Planungsalternativen .....                                          | 11 |
| 5.  | Städtebau und Planungskonzept .....                                 | 11 |
| 5.1 | Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen .....                | 12 |
| 5.2 | Abwasserbeseitigung.....                                            | 12 |
| 5.3 | Wasserversorgung.....                                               | 12 |
| 5.4 | Abfallbeseitigung .....                                             | 12 |
| 5.5 | Kommunikation .....                                                 | 12 |
| 5.6 | Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung.....                           | 13 |
| 5.7 | Verwirklichung der Baumaßnahme .....                                | 13 |
| 6.  | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen ..... | 13 |
| 7.  | Umweltbericht.....                                                  | 13 |
| 8.  | Denkmalschutz .....                                                 | 13 |
| 9.  | Schallschutz .....                                                  | 14 |
| 10. | Verfahren.....                                                      | 15 |

Anlage 1      Umweltbericht

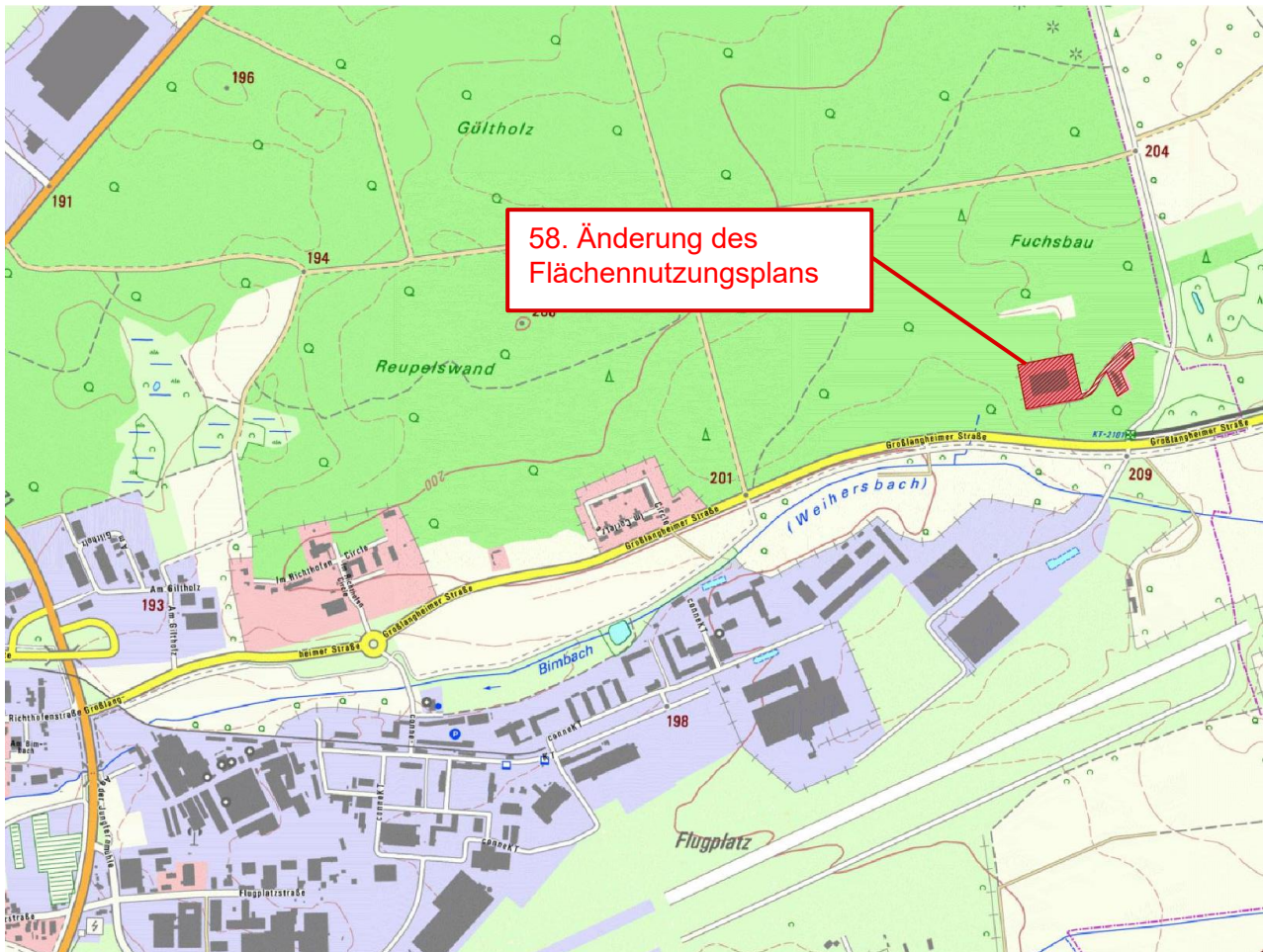


Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: BayernAtlas, abgerufen am 11.06.2024 unter: <https://v.bayern.de/7Rjfy>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 11.06.2024)

## 1. Planungserfordernis

Mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Städtischer Bauhof / Städtische Gärtnerei“ plant die Stadt Kitzingen eine Konversionsfläche wieder einer Nutzung zuzuführen. Das Plangebiet umfasst eine ehemals militärisch genutzte Fläche im Bereich des Klosterforst. Bei der Konversionsfläche handelt es sich um das sogenannte Ware House. Das Gebäude wurde von den US-Amerikanern errichtet und als Lagergebäude genutzt. Im Umfeld befinden sich weitere ehemals militärisch genutzte Gebäude und Anlagen, welche zukünftig einer zivilen Nutzung zugeführt, bzw. zurückgebaut werden sollen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich soll die Grundlage für eine langfristige Nutzung des Areals sichergestellt werden. Das Gelände soll als Außenstelle des städtischen Bauhofs sowie der Stadtgärtnerei genutzt werden. Dafür sollen die Gebäude sowie die umliegenden Betonflächen als Lagerfläche genutzt werden. Eine Neuversiegelung von Flächen ist dabei nicht vorgesehen.

Die im Rahmen der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes überplante Fläche ist bisher als Fläche für Wald im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher notwendig.

Die geplante Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,21 ha.

Durch die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 „Ware House“, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, planungsrechtlich vorbereitet.

#### Bedarf und Allgemeines:

Das ehemalige Ware House der US-Army steht bereits seit vielen Jahren leer und ist von Vandalismus geprägt. Die Stadt Kitzingen hat das Areal gekauft, um es als Lagerfläche für den städtischen Bauhof sowie der Stadtgärtnerei zu nutzen. So soll das Areal eine sinnvolle Nachnutzung erhalten und vor dem Verfall geschützt werden.

## **2. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen**

Das geplante Gebiet ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen als Waldfläche dargestellt. Daher ist ein Bauleitplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Das Baugesetzbuch schreibt hierfür in § 2 Abs. 4 die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Zudem unterliegt die Planung der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen, da aufgrund der Aufstellung dieses Bauleitplanes ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist.

Die Stadt Kitzingen will mit der Bereitstellung der oben beschriebenen Bauflächen den vorhandenen derzeit ungenutzten Strukturen erneut einer Nutzung zuführen.

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Stadtrat Kitzingen am 12.12.2024 beschlossen die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

## Wirksamer Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Ausschnitt wirksame 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen (Quelle: Stadt Kitzingen)

Außerhalb des dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

### 3. Lage im Raum

Die Stadt Kitzingen befindet sich im Regierungsbezirk Unterfranken, ca. 20 km östlich des Regionalzentrums Würzburg.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) ist die Stadt Kitzingen ein Mittelzentrum mit zentral-örtlicher Funktion. Sie liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Quelle: Regionalplan Region Würzburg (2): Karte 1 „Raumstruktur“, 03.02.2023).

Die geplanten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Städtischer Bauhof / Städtische Gärtnerei“ liegen am östlichen Rand der Gemarkung Kitzingen.

Das Plangebiet wird umgrenzt von Waldflächen des Klosterforst. Südlich verläuft die St2272 (Großlangheimer Straße).



Abbildung 3: Vorentwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 20.06.2024)

### 3.1 Regionalplanung

Die Stadt Kitzingen liegt im Planbereich der Planungsregion Würzburg (2), in einem Bereich, der als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet ist. Als Grundlage dient der aktuelle Regionalplan vom 27.10.2023 mit allen Fortschreibungen.

#### **B I Natur und Landschaft**

(Kapitel in Kraft getreten am 1. Dezember 1985. Alle Angaben, bei denen kein konkreter Stand angegeben ist, beziehen sich auf das Jahr 1985. Einzelne in der Begründung genannte Maßnahmen können bereits verwirklicht sein.)

##### „1 Landschaftliches Leitbild

1.1 Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der für die Region typische Landschaftscharakter sollen in allen Teilen der Region, jedoch vordringlich in der Flusslandschaft des Mains und seiner Nebengewässer sowie am Steigerwaldtrauf, durch pflegliche Bodennutzung erhalten werden. Die gute Eignung als Erholungsraum aufgrund günstiger natürlicher Voraussetzungen soll der Region erhalten bleiben.“

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist nach der Reaktivierung der Gebäude des ehemaligen „Ware House“ nach Wirksamkeit dieser Flächennutzungsplanänderung sowie Rechtskraft des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans nicht zu erwarten, da nur eine geringfügige zusätzliche Versiegelung vorgesehen ist. Die Flächen sind bereits nahezu vollständig versiegelt. Ein Neubau von Hauptgebäuden ist nicht vorgesehen. Auch der typische Landschaftscharakter wird nicht verändert.

#### „2 Schutz und Pflege wertvoller Landschaftsteile

Die wertvollen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, sollen gesichert, Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese wertvollen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.“

Die überplanten Flächen liegen teilweise innerhalb des FFH-Gebietes „6227-371 Sandgebiete bei Schwarzach, Klein- und Großlangheim“ sowie direkt angrenzend an das Vogelschutzgebiet „6227-471 Südliches Steigerwaldvorland“. Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzzielen der SPA-Gebiete wird im Rahmen einer entsprechenden Verträglichkeitsabschätzung überprüft.

### **B II Siedlungswesen**

(Kapitel in Kraft getreten am 18. Dezember 2009)

#### „2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung

2.1 G In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden.

2.2 Z Trenngrün und regionale Grünzüge gemäß B I 3.1.1 zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in den Siedlungs- und Verkehrsachsen des näheren Umkreises des Regionalzentrums Würzburg, sollen als gliedernde Grün- und Freiflächen zur ökologischen Stabilisierung und zur klaren Abgrenzung von Siedlungslandschaft und freier Landschaft erhalten und gesichert werden.

2.3 Z Im Bereich um das Regionalzentrum Würzburg sowie in den Zentralen Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete.

Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden.“

Die überplanten Flächen befinden sich im Klosterforst abseits jeglicher Bebauung. Jedoch handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung leerstehender Gebäude, sodass es zu keiner zusätzlichen Zersiedlung kommt. Gleichzeitig ist die Umnutzung brachliegender ehemals militärisch genutzter Flächen ein Ziel der Regionalplanung. Bedeutende Grünzüge sowie Trenngrün zwischen Siedlungseinheiten werden nicht durch die Planung eingeschränkt.

### **B III Land- und Forstwirtschaft**

(Kapitel in Kraft getreten am 3. April 2012)

#### **„4 Forstwirtschaft**

4.1 G Der Walderhaltung und der Vermeidung von Zerschneidungen der Waldgebiete kommt in der gesamten Region besondere Bedeutung zu; dies gilt insbesondere in den waldärmeren Teilen der mainfränkischen Platten.

4.2 G Neben den anderen Waldfunktionen ist insbesondere auf die Sicherung und Verbesserung der Erholungsfunktion der Wälder vor allem im Verdichtungsraum Würzburg hinzuwirken.“

Das Gelände des ehemaligen „Ware House“ befindet sich innerhalb des Klosterforst. Es ist nur eine geringe zusätzliche Versiegelung oder Entwicklung der Bebauung geplant, sodass es nicht zu einer Zerschneidung von Waldgebieten kommt. Unmittelbar angrenzend gibt es keine Rad- und Wanderwege. Die Flächen haben demnach keine besondere Erholungsfunktion für die Bevölkerung.

### **B IV Gewerbliche Wirtschaft**

(Kapitel B IV in Kraft getreten am 11. Mai 2012)

„1.5 Z Die Stadt Kitzingen ist bei allen Maßnahmen zur Bewältigung der schwerwiegenden Folgen des Abzugs der US-Streitkräfte in jeder Hinsicht zu unterstützen; dies gilt in besonderem Maß für den Bereich der Wirtschaft.“

„Zu 1.5 Die Stadt Kitzingen befindet sich aufgrund der Konversionsproblematik mit allen ihren Folgen in einer besonders schwierigen Lage. Mit der offiziellen Verabschiedung der Amerikaner am 29. Juni 2006 hat die Stadt etwa ein Viertel ihrer Bevölkerung und eine Vielzahl von Arbeitsplätzen verloren. Daraus ergeben sich weitreichende Konsequenzen, insbesondere für Quantität und Qualität des Arbeitsplatzangebots, für die Auslastung der Infrastruktureinrichtungen, für die ortsansässige Kaufkraft oder für den Wohnungsmarkt. Darüber hinaus wurden rd. 400 ha Fläche auf dem Gemeindegebiet der Stadt Kitzingen geräumt. Die Stadt Kitzingen steht somit seither u. a. vor der Herausforderung, mehr als 10 % der Gemarkungsfläche und über 1.100 Wohnungen in die Stadt zu integrieren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um drei größere Gebiete: die Harvey Barracks mit Flugplatz (rd. 200 ha), die in den späten 50er-Jahren errichteten Wohngebiete der Marshall Heights sowie die Larson Barracks auf einer Anhöhe im Westen Kitzingens. Hinzu kommen einige kleinere Flächen nördlich der Harvey Barracks. In den Plangebietten sind diverse Altlastenverdachtsflächen, Grundwasserbelastungen und Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

Der Regionale Planungsverband ist bemüht, der Stadt Kitzingen bei der Bewältigung dieser Probleme in jeder Hinsicht zur Seite zu stehen und gibt mit dem vorliegenden Ziel der Raumordnung vor, dass diese Aufgabe auch von allen öffentlichen Planungsträgern zu beachten ist. Gerade im Hinblick auf die Wirtschaft kommt der Nachnutzung der genannten Flächen und der Schaffung neuer Arbeitsplätze, u. a. durch die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe, besondere Bedeutung zu.“

Die vorliegende Planung beinhaltet die Wiedernutzbarmachung ehemals militärisch genutzter Bausubstanz. Aufgrund der abgelegenen Lage ist eine anderweitige wirtschaftliche Nachnutzung der Gebäude nicht sinnvoll. Dennoch ist positiv zu betrachten, dass die leerstehenden Gebäude wieder sinnvoll genutzt werden.

„2.1.1.1 Z Der Abbau von Sand und Kies soll schwerpunktmäßig konzentriert, stufenweise entsprechend dem jeweiligen Bedarf und bevorzugt in den ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten vorgenommen werden.

[...]

Z Als Vorbehaltsgebiete für Sand und Kies werden folgende Gebiete ausgewiesen:

[...]

SD/KS17 „Westlich Großlangheim“, Großlangheim,  
Lkr Kitzingen“

Östlich des Geltungsbereiches der 58. Änderung des Flächennutzungsplans liegt in ca. 150 m Entfernung das Vorbehaltsgebiet für Sand und Kies SD/KS 17 „Westlich Großlangheim“. Durch die geplante Umnutzung des ehemaligen „Ware House“ inkl. Nebengebäuden ist keine Beeinträchtigung dieser Flächen zu erwarten. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die durch einen späteren Abbau gestört werden können.

„2.5 Tourismus, Freizeit und Erholung

2.5.6 Z Das Netz der Wanderwege in der Region soll in seinem Bestand erhalten, geordnet und dem Bedarf entsprechend erweitert werden. Dabei soll im Hinblick auf die gestiegenen Ansprüche einer modernen Tourismus- und Naherholungsregion ein einheitliches Wegweisungssystem ähnlich dem Radwegenetz entwickelt werden.

2.5.7 G Das überregionale Radwegenetz – eingebunden in das „Bayernnetz für Radler“ – ist in der Region zu sichern und dem Bedarf entsprechend weiterzuentwickeln.“

Im Umfeld des ehemaligen „Ware House“ sind keine Wander- und Radwege vorhanden, die durch die Umnutzung der Flächen beeinträchtigt werden könnten. Eine Ausbauplanung der Wanderwege in diesem Bereich ist nicht bekannt. Die Erholungsfunktion der Flächen wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

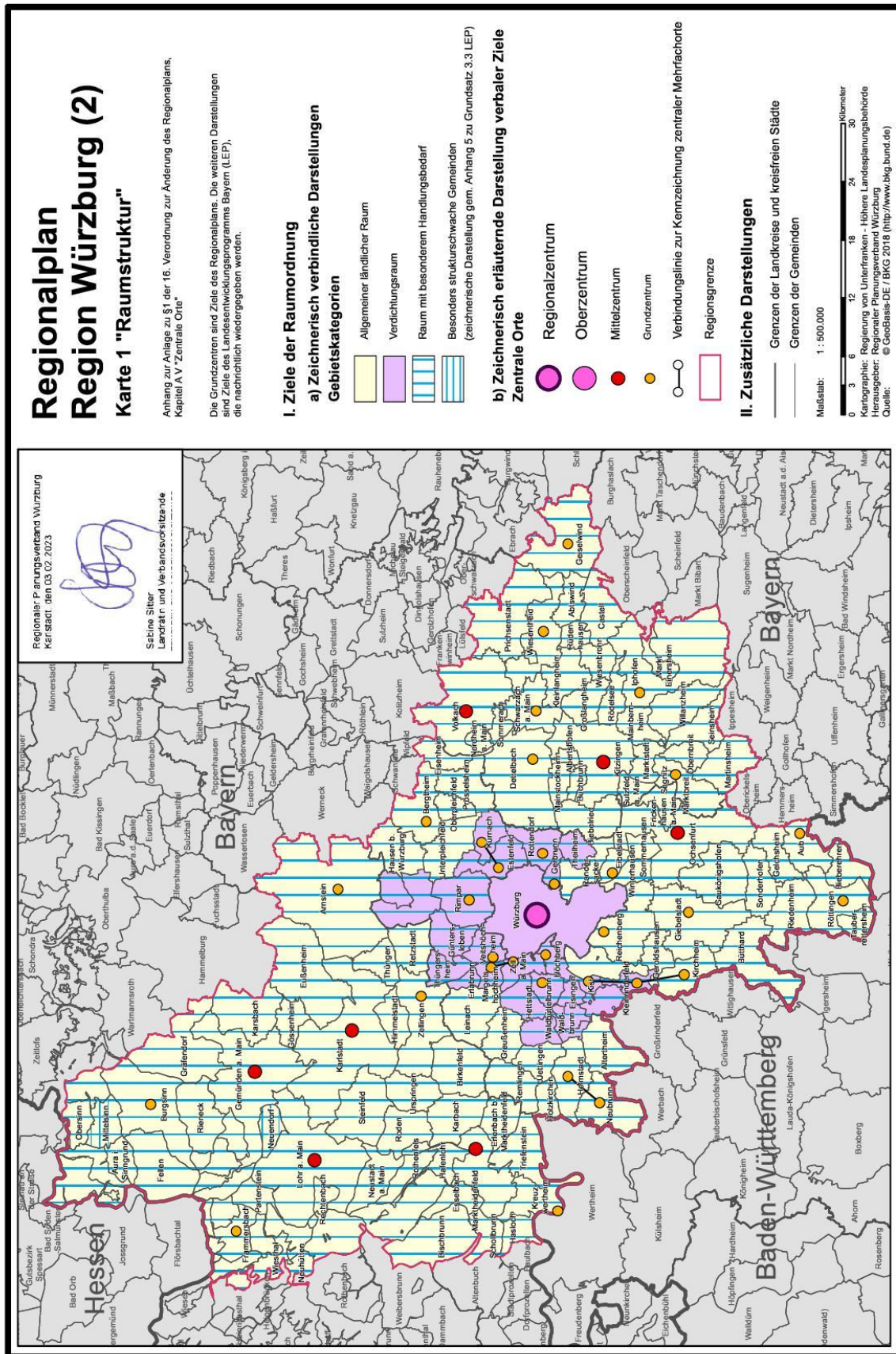


Abbildung 4: Regionalplan Region Würzburg (2) – Karte 1 „Raumstruktur“ (Quelle: Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg, Stand 03.02.2023)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Kitzingen besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 35. Änderung vom 05.12.2015 stellt für den Geltungsbereich Flächen für Wald dar.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan und begründet sich auf § 5 BauGB. In seiner direkten Wirkung ist er nur gegenüber den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wirksam.

Die Stadt Kitzingen führt im sogenannten Parallelverfahren zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Ware House“ durch, in welchem die überplanten Grundstücke mit der Flurnummer 7015/7 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Städtischer Bauhof / Städtische Gärtnerei“ festgesetzt sind.

Im Geltungsbereich der 58. Flächennutzungsplanänderung sind Teilflächen des Flurstücks mit der Nummer 7015/7 enthalten. Die Größe der Fläche beträgt 1,21 ha.

### 3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert. Für den Änderungsbereich sind keine besonderen Vorgaben enthalten.

## 4. Planungsalternativen

Mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Stadt Kitzingen die Wiedernutzbarmachung von ehemals militärisch genutzten Gebäuden. Aufgrund dessen ist keine Planungsalternative an einem anderen Standort möglich.

## 5. Städtebau und Planungskonzept

Im Rahmen der 58. Flächennutzungsplanänderung werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Städtischer Bauhof / Städtische Gärtnerei“ dargestellt. Die Flächen sind bisher als Flächen für Wald dargestellt, was den umliegenden Flächen entspricht. Die ehemals militärisch genutzten Gebäude, die zukünftig als Lagerflächen für den städtischen Bauhof sowie die Stadtgärtnerei genutzt werden sollen, befinden sich innerhalb des Klosterforst. Ein weiterer Zerfall dieser Gebäude soll vermieden werden. Die Stadt strebt eine Sanierung der Gebäude an, ohne die Gebäudedekubatur wesentlich zu verändern. Lediglich im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes ist eine bauliche Erweiterung geplant.

Der Außenbereich des ehemaligen „Ware House“ soll als Bereitstellungsflächen für die Lagerung von belastetem und unbelastetem Material verwendet werden. Die Flächen sind bereits nahezu vollständig versiegelt. Dies soll beibehalten werden, um eine Verschmutzung des Bodens sowie des Grundwassers zu verhindern.

Eine Eingrünung der Flächen ist nicht erforderlich, da sich die Flächen inmitten von Flächen für Wald befinden und nicht einsehbar sind.

## **5.1 Straßenmäßige Erschließung und Verkehrsanlagen**

Die Anbindung der Gebäude erfolgt über eine bestehende Panzerstraße, die auf die Großlangheimer Straße (St2272) führt. An der Erschließung soll nicht verändert werden, sodass es auch hier zu keiner zusätzlichen Versiegelung kommt.

## **5.2 Abwasserbeseitigung**

Das ehemalige „Ware House“ – Gelände besitzt eine Sammelgrube, in der das anfallende Schmutzwasser gesammelt wurde. Diese soll nach Möglichkeit instandgesetzt und weiterverwendet werden, da ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation nicht wirtschaftlich umsetzbar ist und Bodeneingriffe möglichst vermieden werden sollen. Sollte eine Instandsetzung nach dem aktuellen Stand der Technik nicht möglich sein, oder die entsprechenden Voraussetzungen für eine abflusslose Grube nicht vorliegen, wird eine Kleinkläranlage errichtet. Von Seiten der Stadt als Bauherr wird damit eine schadlose Sammlung und Beseitigung des Schmutzwassers sichergestellt.

Außerdem existiert ein Leichtflüssigkeits- und -ölabscheider. Ein Überlauf geht in einen offenen Graben, der durch den Klosterforst vermutlich zum nächstgelegenen Vorfluter führt. Im Rahmen der Wiedernutzbarmachung der Gebäude ist der Leichtölabscheider instandzusetzen bzw. entsprechend zu ersetzen, falls eine Ertüchtigung gemäß dem heutigen Stand der Technik nicht möglich sein sollte. Die Entwässerung ist entsprechend den aktuellen Regeln der Technik zu überprüfen und entsprechend anzupassen.

Das saubere Dach- und Oberflächenwasser ist zu versickern oder in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen. Regenwasser von Flächen, auf denen mit LKW-Verkehr zu rechnen ist oder die als Lagerfläche für belastetes Material verwendet werden, ist zu reinigen, bevor es dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Die Materialboxen werden bei Bedarf mit Folie abgedeckt, sodass hier keine Verunreinigung des Grundwassers zu befürchten ist. Überschüssiges Regenwasser ist gesammelt abzuleiten.

## **5.3 Wasserversorgung**

Ein Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung ist vorhanden. Eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung kann erst mit der Erstellung der Erschließungsplanung berechnet und nachgewiesen werden. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasser nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das Löschwasser bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

## **5.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird durch den städtischen Bauhof sichergestellt.

## **5.5 Kommunikation**

Anbindung an das Telekommunikationsnetz ist nicht vorhanden und zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

## **5.6 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung**

Die gesamten überplanten Bauflächen sind im Eigentum der Stadt Kitzingen, sodass eine problemlose Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten ist.

## **5.7 Verwirklichung der Baumaßnahme**

Die geplanten Baumaßnahmen sollen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, verwirklicht werden.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsmaßnahmen**

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1 a Abs. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Generell sollten aus Umweltsicht bei der Planung von Bauvorhaben folgende Grundsätze zur Minimierung von Umweltrisiken berücksichtigt werden:

- Flächensparende Bauweise
- Minimierung und Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Landschaftliche Ein- und Durchgrünung von Bauflächen
- Berücksichtigung örtlicher Wegeverbindungen
- Kompensationsmaßnahmen mit ökologischem Raumbezug

## **Artenschutz und Grünordnung**

Durch das Umweltbüro Fabion GbR, wird im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der Artenschutz wird hierin abgehandelt. Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen werden auf Grundlage dieses Berichtes sowie erfolgter Artenschutzkartierungen verbindlich im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, festgesetzt. Auch die grünordnerischen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan integriert. Zu weiteren Angaben wird auf die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan verwiesen, sowie auf die weiteren Anlagen, welche Bestandteil der Bebauungsplanänderung sind. Ein Flächennutzungsplan ist nur ein vorbereitender Bauleitplan, der kein Baurecht schafft und somit auch keinen unmittelbaren Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge hat.

## **7. Umweltbericht**

Zur vorliegenden 58. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung ist (als Anlage 1).

## **8. Denkmalschutz**

Auf den geplanten Bauflächen ist kein Bodendenkmal bekannt. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) auftreten,

sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

## **9. Schallschutz**

Die Stadt Kitzingen hat die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans für eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Städtischer Bauhof / Städtische Gärtnerei“ beschlossen. Aufgrund der isolierten Lage der Flächen innerhalb des Klosterforst wird nicht von einer Beeinträchtigung der nächstgelegenen Wohnnutzungen ausgegangen. Die nächstgelegene Wohnbebauung in Großlangheim befindet sich in einer Entfernung von 1,2 km. Die Gemeinschaftsunterkunft „Corlette Circle“ auf Kitzingen Gemarkung ist ca. 850 m entfernt.

## 10. Verfahren

|                                                                                                                    |            |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|
| Änderungsbeschluss                                                                                                 | vom        | 12.12.2024               |
| Bekanntmachung an der Amtstafel                                                                                    | vom        |                          |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB                                                  | vom<br>bis | 13.01.2025<br>14.02.2025 |
| Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit                                                 | vom        |                          |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB              | vom<br>bis | 13.01.2025<br>14.02.2025 |
| Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen                                                                    | am         |                          |
| Annahme- und Auslegungsbeschluss                                                                                   | am         |                          |
| Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung                                                                          | am         |                          |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | vom<br>bis |                          |
| Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen                                                       | am         |                          |
| Feststellungsbeschluss                                                                                             | am         |                          |

Stadt Kitzingen,

---

Güntner  
1. Bürgermeister

Würzburg, 12.12.2024  
Änderung 31.07.2025

Bearbeitung: Hennlich  
Prüfung: Rehbein

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail [info@r-auktor.de](mailto:info@r-auktor.de) | Web [www.r-auktor.de](http://www.r-auktor.de)

## Abbildungs- und Quellenverzeichnis

|                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024: BayernAtlas, abgerufen am 11.06.2024 unter: <a href="https://v.bayern.de/7Rjfy">https://v.bayern.de/7Rjfy</a> , bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 11.06.2024) ..... | 3  |
| Abbildung 2: Ausschnitt wirksame 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen (Quelle: Stadt Kitzingen) .....                                                                                                                                                             | 5  |
| Abbildung 3: Vorentwurf der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 20.06.2024) .....                                                                                                                                | 6  |
| Abbildung 4: Regionalplan Region Würzburg (2) – Karte 1 „Raumstruktur“ (Quelle: Regierung von Unterfranken – Regionaler Planungsverband Würzburg, Stand 03.02.2023) .....                                                                                                              | 10 |