



Sachgebiet		Sachbearbeiter		Kontakt	
Sachgebiet 61		Herr Frommer		09321/20-6103 andre.russ@stadt-kitzingen.de	
Beratung		Datum	Behandlung		Zuständigkeit
Stadtrat		31.07.2025	öffentlich		Entscheidung

Betreff**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 "Ware House" mit 58. Änderung des Flächennutzungsplans; hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss****Anlagen:**

- Anlage 01 - Beschlussvorschlag
- Anlage 02 - Planzeichnung
- Anlage 03 - BPlan Begründung
- Anlage 04 - Umweltbericht
- Anlage 05 - Begründung zum GOP
- Anlage 06 - FNP-Änderung
- Anlage 07 - FNP Begründung
- Anlage 08 - FNP Umweltbericht
- Anlage 09 - saP
- Anlage 10 - FFH-Verträglichkeitsabschätzung
- Anlage 11 - SPA-Verträglichkeitsabschätzung

Vorschlag zum Beschluss:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der beigelegte Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 „Ware House“ mit der Würdigung der Stellungnahmen (Anlage 1), zeichnerischem Teil inkl. den textlichen Festsetzungen (Anlage 2), der Begründung (Anlage 3), dem Umweltbericht (Anlage 4), der Begründung zum Grünordnungsplan (Anlage 5), dem Entwurf zur 58. Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 6) der Begründung zum FNP (Anlage 7), dem Umweltbericht zum FNP (Anlage 8) sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 9) und den SPA- und FFH Verträglichkeitsabschätzungen (Anlage 10 & 11) werden gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen

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

Die Stadt Kitzingen hat von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), dass durch die US-amerikanischen Streitkräfte genutzte Lagergebäude im Klosterforst erworben. Durch die Aufgabe der Nutzung durch die US-Amerikaner ist das Grundstück nun dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Um die Flächen einer zivilen Nutzung zuzuführen und damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist durch die Stadt ein Bebauungsplan aufzustellen. Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen das Gebiet als Fläche für Wald darstellt, ist der Flächennutzungsplan ebenfalls anzupassen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt dabei im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 114 „Ware House“ sowie die 58. Änderung des Flächennutzungsplans wurden im Stadtrat am 12.12.2024 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13.01.2025 bis 14.02.2025.

Insgesamt sind während der Auslegung 26 Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. In 10 Schreiben wurde mitgeteilt, dass weder Hinweise noch Anregungen zur Planung vorliegen. In 16 Schreiben wurden Hinweise und Anregungen zur Planung und zum Umweltbericht vorgebracht (vgl. Anlage 1). Die Hinweise bezogen sich unter anderem auf die Themen Ver- und Entsorgung, Bodenschutz, Wald, Niederschlag sowie Denkmalschutz.

Diese wurden bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans behandelt. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wurden soweit möglich und zielführend als Festsetzungen oder Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde (uNB) wurden aufgrund noch fehlender Unterlagen (saP, FFH- & SPA-Verträglichkeitsabschätzung) Belange vorgetragen, welche den derzeitigen Planungen grundsätzlich entgegenstehen (vgl. Anlage 1). Die entsprechenden Planunterlagen wurden inzwischen ergänzt und in Abstimmung mit der uNB bearbeitet. Die daraus resultierenden Maßnahmen wurden in die Planzeichnung unter dem Abschnitt „D Artenschutzrechtliche Festsetzungen“ ergänzt (vgl. Anlage 2).

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat sich in seiner Stellungnahme kritisch gegenüber einer möglichen Rodung von Waldflächen zwischen dem ehem. Schießkino und dem Gebäude 256 geäußert (vgl. Anlage 1). Die Baufenster gehen allerdings nur geringfügig über die bestehenden Gebäude hinaus. Es ist zudem nicht davon auszugehen, dass alle innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Waldflächen gerodet werden. Des Weiteren beabsichtigt die Stadt Kitzingen als Ausgleich für den entfallenden Wald eine Aufwertung des weniger hochwertigen Vorwaldes aus Pappeln und Weiden. Im Rahmen eines gemeinsamen Termins mit dem AELF konnten die genannten Punkte abgestimmt und geklärt werden.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Insgesamt wurden somit keine Belange vorgebracht, die das Verfahren in Frage stellen.

2. Ziele und Zwecke

Die Stadt beabsichtigt auf dem bereits versiegelten und bebauten Gelände eine Lagerfläche für den städtischen Bauhof sowie für die Stadtgärtnerei einzurichten. Damit soll die letzte Konversionsfläche in Kitzingen einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Für diesen Zweck wurde der Stadt beim Kauf des Geländes ein Nachlass von der BImA gewährt.

3. Artenschutz

Durch die Nähe zu dem Flora-Fauna-Habitat und dem Vogelschutzgebiet liegen mehrere Habitatstrukturen von geschützten Tierarten vor (Anlage 9). Dies betrifft unter anderem die Zauneidechse, die Haselmaus, Fledermäuse und Vogelarten. Im Rahmen der Untersuchungen wurden hierzu unter Punkt „D Artenschutzrechtliche Festsetzungen“ Maßnahmen zum Schutz der Arten im Bebauungsplan festgelegt (vgl. Anlage 2). Zusätzlich wurden Ausgleichmaßnahmen für den Verlust von Lebensräumen im Bebauungsplan unter Punkt „C Grünordnerische Festsetzungen“ in der Planzeichnung definiert. Der Ausgleich findet dabei überwiegend auf dem Flurstück selbst sowie auf den Flurstücken 7 und 8 (Gemarkung Klosterforst) statt (vgl. Anlage 2). Die entsprechenden Maßnahmen hierzu wurden in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde getroffen.

4. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Staatsstraße 2272 in Richtung Großlangheim, gegenüber der Ostzufahrt zum Gewerbegebiet conneKT. Der Umgriff umfasst eine Fläche von ca. 1,67 ha. Der Geltungsbereich betrifft ein Teilbereich des Flurstückes 7015/7, der Gemarkung Kitzingen.

5. Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. EAG-Bau. Für den Geltungsbereich liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, das Flurstück ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt (vgl. Anlage 4). Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt (vgl. Anlage 5).

6. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen stellt das Gebiet als Fläche für Wald dar. Für die geplante Nutzung ist daher eine Flächennutzungsplanänderung in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Städtischer Bauhof“ erforderlich. Dabei handelt es sich um die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes von Kitzingen (vgl. Anlage 6). Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

7. Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfs werden die Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich für die Dauer eines Monats ausgelegt. Parallel werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach Beendigung der Anhörung erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise im Stadtrat. Soweit sich daraus kein erneutes Auslegungserfordernis ergibt, kann der Bebauungsplan im Stadtrat als Satzung beschlossen werden.