

Teil C



Stadt Kitzingen

(Landkreis Kitzingen)

Begründung

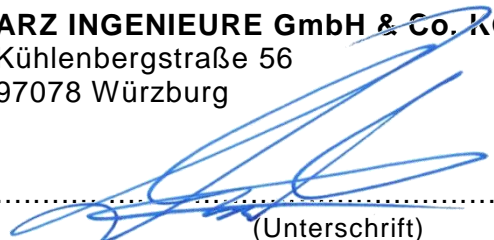
Bebauungsplan Nr. 115 "Einkaufen am Lochweg" mit

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost"

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 18.09.2025
geändert:
red. geändert:


.....
(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Straße 7,
97080 Würzburg

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziele und Zwecke der Planung	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Bedarfsnachweis	6
3.1	Allgemein	6
3.2	Bevölkerungsentwicklung	7
3.3	Gewerbebedarf	8
3.4	Auswirkungsanalyse	8
3.5	Fazit	8
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
4.1	Allgemein	9
4.2	Landesplanerische Ziele	11
4.3	Landschaftsplan	11
4.4	Bebauungsplan	11
4.4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)	11
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)	13
4.4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)	13
4.4.4	Gestaltung	14
4.4.5	Einfriedungen	15
4.4.6	Werbeanlagen	16
4.4.7	Behandlung von Niederschlagswasser	17
4.4.8	Ausschluss von der Genehmigungsfreistellung	18
5.	Photovoltaik	19
6.	Größe des Baugebietes	20
7.	Natur und Landschaft, Artenschutz, Grünordnung	21
7.1	Natur und Landschaft	21
7.2	Integrierte Grünordnung	22
7.3	Planerische Vorgaben zur Grünordnung	22
7.4	Besonderer Artenschutz	23
7.5	Grünordnerische Festsetzungen	24
8.	Fremdleitungen	25
9.	Erschließung	26
9.1	Straßen und Wege	26
9.2	Kanalisation	27
9.3	Wasserversorgung	27
9.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	27
9.5	Fernmeldeanlagen	28
9.6	Abfallentsorgung	28
9.7	Überschwemmungsbereich	29
10.	Bodenordnende Maßnahmen	30
11.	Immissionen	31
11.1	Landwirtschaftliche Immissionen	31
11.2	Verkehrslärm	31
11.3	Emissionskontingente	32
11.4	Fazit	33
12.	Bodendenkmäler	34

13. Verschattung	35
14. Weitere Hinweise	36
14.1 Landwirtschaftliche Immissionen	36
14.2 Altlasten	36
14.3 Bergrechtliche Belange	36
14.4 Unterrichtung	36
Anlage 1: Liste der Träger öffentlicher Belange	38

1. Ziele und Zwecke der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“ ist die Absicht im Bereich des südlichen Lochweg eine Fläche für großflächigen Einzelhandel und Gastronomie zu schaffen. Aufgrund der im Zusammenhang stehenden Nutzungen ist das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nur in einem Sondergebiet gem. § 11 BauGB möglich. Diese Nutzung stimmt demnach nicht mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes überein, welcher Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Der Geltungsbereich überschneidet sich am südwestlichen Rand mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“. Aus diesem Grund ist auch die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ erforderlich.

Die Stadt Kitzingen liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern. Laut Raumstrukturkarte ist Kitzingen ein Mittelzentrum.

Kitzingen liegt nordöstlich des nächsten Mittelzentrums Ochsenfurt (die Entfernung nach Ochsenfurt beträgt ca. 15 km), südlich des Mittelzentrums Volkach (die Entfernung nach Volkach beträgt ca. 17 km) und südöstlich des Regionalzentrums Würzburg (die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 20 km).

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesstraße B 8 gut und schnell erreichbar.

Die Entfernung zur Anbindung an die überregionale Verkehrsachse, d. h. die Bundesautobahn BAB A 3 Frankfurt – Würzburg, beträgt über die Anschlussstelle Kitzingen/Schwarzach ca. 6 km. Die Anbindung an die Bundesautobahn BAB A 7 Fulda - Würzburg beträgt über die Anschlussstelle Kitzingen ebenfalls ca. 6 km.

Die nächste Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Buslinienverbindung oder die Bahnhaltestelle der Deutschen Bahn in Kitzingen.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, wird parallel zur Bebauungsplanänderung auch die 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ umfasst die Flurnummern 5277/3, 5283/1, 5276/2, 5419/46, 6787/3, sowie Teilflächen der Flurnummer 5271, 5277/2, 5419/45 der Gemarkung Kitzingen.

Die Fläche im Geltungsbereich für die geplante gewerbliche Nutzung befindet sich im Besitz des Investors.

Das Plangebiet erstreckt sich von ca. 186,50 m ü. NHN im Süden bis zu ca. 187,50 m ü. NHN m Westen.

Das Gelände, welches als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen wird, stellt aktuell Flächen für die Landwirtschaft dar.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Westen an Flächen für die Landwirtschaft an, wobei im Westen das Gewächshaus eine Gärtnerei anliegt. Im Osten grenzen bestehende gewerbliche Bauflächen bzw. Mischflächen an. Im Süden liegt die Staatstraße 2272 „Nordtangente“ an. Weiterführend befindet sich hier eine Bahnbrache, die sich aktuell in der Umwandlung zu einem Wohnquartier befindet. Entsprechende Erschließungsbauarbeiten haben bereits begonnen.

Der zur Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 1,18 ha und ist nach § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt.

3. Bedarfsnachweis

3.1 Allgemein

Bei der Stadt Kitzingen handelt es sich raumordnerisch um ein Mittelzentrum in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung im Hinblick auf die Lage als Gewerbestandort weist die Stadt Kitzingen Qualitäten des Verdichtungsraumes des Regionalzentrums Würzburg auf.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg soll der ländliche Bereich der Region auch in seiner Funktion als Gewerbestandort weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen.

Mit der Lage an den Bundesautobahnen A 3 und A 7 sowie den Bundesstraßen B 8 ist Kitzingen verkehrlich hervorragend angebunden.

Das Erfordernis der Ausweisung des Sonstigen Sondergebiets begründet sich im Wesentlichen auf die Initiative der Stadt Kitzingen in Zusammenarbeit mit der ROSBO GmbH ortsnahe Flächen zur Nahversorgung schaffen zu wollen und so die Versorgung der Bürger zu sichern und auszubauen.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Kitzingen (gemäß Statistik kommunal 2021 und Demographie-Spiegel für Bayern, vom Bayerischen Landesamt für Statistik):

2012	20.405 Einwohner
2013	20.449 Einwohner
2014	20.474 Einwohner
2015	20.756 Einwohner
2016	20.892 Einwohner
2017	21.346 Einwohner
2018	21.704 Einwohner
2019	21.940 Einwohner
2020	22.100 Einwohner
2021	22.141 Einwohner
2022	22.200 Einwohner (Prognose)
2023	22.300 Einwohner (Prognose)
2024	22.300 Einwohner (Prognose)

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für den Landkreis Kitzingen bis ins Jahr 2042 einen Bevölkerungszuwachs von rund 3,5 %.



Bayerisches Landesamt für Statistik

3.3 Gewerbebedarf

Der Bebauungsplan 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ sowie die parallel geführte 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen wird aufgrund der konkreten Erschließungsabsicht eines Investors erforderlich.

Hinsichtlich der Planung und Umsetzung befindet sich der Investor bereits seit geraumer Zeit in Abstimmung mit der Stadt Kitzingen. Im Rahmen der geplanten Maßnahme soll eine Umwandlung der Flächen für die Landwirtschaft stattfinden. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen ist nun die Änderung einer bestehenden Ackerfläche zu einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Gastronomie“ erforderlich.

3.4 Auswirkungsanalyse

Um die grundsätzliche Eignung des Geltungsbereichs als Standort für Einzelhandelsnutzung gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO zu untersuchen wurde in Vorbereitung auf das Bauleitverfahren eine Auswirkungsanalyse durch das Büro Stadt+Handel erarbeitet. Diese Auswirkungsanalyse von Juni 2025 liegt dem Bebauungsplan als Teil H informativ bei und kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Der Standort liegt im Bereich einer „großen Versorgungslücke“ und ist geeignet dies zu schließen
- Die Kriterien eines Nahversorgungsstandortes werden erfüllt
- Das Vorhaben ist mit den Festsetzungen zu den maximal zulässigen Verkaufsflächen standortgerecht dimensioniert.
- Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters entspricht umfänglich dem Steuerungsleitsatz II des Einzelhandelskonzepts Kitzingen

Weitere Details können der Auswirkungsanalyse entnommen werden.

3.5 Fazit

Bei dem Bauleitverfahren handelt es sich um ein konkretes Vorhaben bei dem Flächen für die Landwirtschaft, die bereits allseitig von Gewerbe- und Mischgebietsflächen umgeben in eine Fläche für die Nahversorgung umgewandelt werden sollen.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Allgemein

Die Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Gastronomie“ aus dem Umgriff des Bebauungsplans ist in der parallellaufenden 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen ebenfalls als solche dargestellt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet zusätzlich Verkehrsflächen, sodass die Größe der Geltungsbereiche leicht divergiert.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses kann erst erfolgen, nachdem die 60. Änderung des Flächennutzungsplans Rechtskraft erlangt hat.

Den Vorgaben gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

Der Stadtrat Kitzingen hat in seiner Sitzung am 03.04.2025 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ gefasst. In der gleichen Sitzung wurde die frühzeitige Beteiligung beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am __.__.____.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund waren die Unterlagen des Bebauungsplan 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ in der Fassung vom 18.09.2025 in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ auf der Internetseite der der Stadt Kitzingen sowie über die Verknüpfung des Zentralen Landesportals Bayern einsehbar. Zudem bestand die Möglichkeit die Unterlagen in den Räumen der Stadt Kitzingen, Stadtbauamt, Schulhof 2, 97318 Kitzingen, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom

__.__.____ in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____.

Entwurf und Begründung des Bebauungsplan 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ in der Fassung vom _____._____ waren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ auf der Internetseite der Stadt Kitzingen sowie über die Verknüpfung des Zentralen Landesportal Bayern einsehbar. Zudem bestand die Möglichkeit die Unterlagen in den Amtsräumen der Stadt Kitzingen öffentlich einzusehen.

Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen wurden vom Stadtrat im Anschluss bewertet und abgewogen.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom _____._____.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

4.2 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.06.2023) sowie im Regionalplan Würzburg (Stand 27.10.2023) liegt die Stadt Kitzingen als ein Mittelzentrum in einer Kreisregion des Regionalzentrums Würzburg im ländlichen Teilraum „dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

4.3 Landschaftsplan

Für die Stadt Kitzingen liegt ein Landschaftsplan vor.

4.4 Bebauungsplan

Das geplante Areal liegt im Norden der Ortslage Kitzingen. Es ist aktuell als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan ausgewiesen und soll nun als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauGB festgesetzt werden. Die im Zuge des Verfahrens geänderten Flächen im Bebauungsplan „Schwarzacher Straße Ost“ waren bislang als Verkehrsflächen festgesetzt und werden nunmehr wiederum als Verkehrsflächen bzw. als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauGB festgesetzt.

4.4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Änderungsfläche von ca. 1,18 ha.

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Gastronomie“.

Zulässig sind insbesondere folgende Nutzungen sowie die Errichtung folgender Anlagen:

- Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m²,
- Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m²
- Gaststätten (Fast-Food-Restaurant, Imbiss, (Mittags-) Restaurant, o. ä)
- Apotheke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m²
- Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
- Bäcker, Café, Eisdiele mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m²
- Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal, Sanitärräume
- Parkplatzanlagen
- Überdachungen jeglicher Art (bspw. für Parkanlagen)
- Ladestationen für Elektromobile
- Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
- Trafos und andere technische Geräte
- Werbeanlagen
- Einkaufswagenboxen
- Nebenanlagen

Nicht zugelassen sind gewerbliche Spiel- und Vergnügungsstätten.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen, Stand 01/2023, ist hierbei zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Art der Nutzung bietet die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet grundsätzlich flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten als die normativ weitergehend vorgezeichneten Flächen für Gewerbe, da mehr Möglichkeiten zur Nutzung und Gestaltung der Fläche bestehen.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet nach § 17 BauNVO auf 0,80 festgesetzt. Ausnahmsweise kann gemäß § 16 Abs.6 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden. 1 m² Dachbegrünung gleichen hierbei 75 % ebenerdiger Versiegelung aus. Auch bei Anwendung dieser Ausnahme ist die maximal zulässige Grundflächenzahl auf 0,85 beschränkt.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig (Bezugshöhe natürliches Gelände):

Abgrabungen sind bis maximal 1,50 m zulässig,

Aufschüttungen sind bis maximal 2,00 m zulässig,

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Die max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen für Sattel-, Walm- und Tonnendächer wird auf 198,00 m ü NHN festgesetzt.

Die max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen für Flach- und Pultdächer wird auf 194,70 m ü NHN festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika.

Technische Einrichtungen wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie untergeordnete Bauteile dürfen die max. Gesamthöhe um max. 1,00 m überschreiten.

4.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im Sondergebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einer Länge von über 50 m zulässig. Dies wird bedingt durch die gewerblichen Gebäude erforderlich.

Die Tiefe der Abstandsfläche im SO beträgt 0,2 H, mindestens jedoch 3,00 m (analog zu Gewerbe- und Industriegebieten gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO).

4.4.4 Gestaltung

Dächer

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 15°. Darüber hinaus sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 50° zulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind auf geeigneten Flachdachflächen von Hauptgebäude verpflichtend zu errichten. Davon ausgehende, die benachbarten Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

Materialien und Farben

Auf mindestens 30 % der Flachdachflächen die nicht mit Photovoltaikmodulen oder Solarmodulen belegt sind ist eine intensive oder extensive Begrünung vorzusehen. Ergänzend sind Dacheindeckung sind Ziegel, Metall oder Kunststoff (z.B. Foliendach, beschichtetes Metall) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig.

Nebenanlagen

Für Nebenanlagen gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

Nebenanlagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig.

Nebenanlagen (Mülleinhausung, Trafogebäude, Werbeanlagen, haustechnische Einrichtungen, E-Ladesäulen, etc.) sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Integration.

4.4.5 Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe, Stabgittern oder Holzmaterial zulässig, dürfen aber eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind in offener Bauweise, licht- und luftdurchlässig zu gestalten.

Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die Einfriedung ist in Bodennähe so zu gestalten, dass Kleintiere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zauns.

Die Zulässigkeit von Einfriedungen ergibt sich aufgrund des Erfordernisses zur Gewährleistung der Sicherheit der Anlage und zu Gliederung einzelner Grundstücke untereinander.

4.4.6 Werbeanlagen

- Für das gesamte Sondergebiet ist nur ein Pylon als freistehende Werbeanlagen zulässig. Der zulässige Standort ist in der Planzeichnung durch Symbol festgelegt. Der Pylon darf eine maximale Höhe von 197,00 m ü NHN nicht überschreiten.
- Fassadenwerbung und Werbeanlagen auf Dachflächen sind zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 2,00 m, gemessen ab Oberkante Gebäude, nicht überschreiten.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet (z. B. mittels Leuchten o. ä.) ausgeführt werden.
- Die Sichtbar-/Ablesbar-/Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen sowie Sichtdreiecke dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- blinkende und bewegliche Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße St 2272 sind unzulässig.
- Die Beleuchtung ist ausschließlich auf Gebäude und Verkehrsflächen zu beschränken und auszurichten.
- Es ist ausschließlich die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig.
- Die beabsichtigten Werbeanlagen sind als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar darzustellen und beizulegen.

Mit der Zulässigkeit von Werbeanlagen soll ein Auftreten der Einzelhändler nach Außen ermöglicht werden. Zum einen sollen die Werbeanlagen die entsprechende Nutzung bewerben aber auch Interessierte über die Nutzung der Fläche informieren. Eine störende Außenwirkung soll mit den Festsetzungen verhindert werden.

4.4.7 Behandlung von Niederschlagswasser

Entsprechende den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers einer Sammlung und gedrosselten Ableitung vorzuziehen. Untersuchungen des in Situ anstehenden Baugrunds haben jedoch Versickerungswerte über $1 \cdot 10^{-7}$ m/s ergeben, sodass eine gezielte Versickerung nicht möglich ist.

Auch ein Vorfluter, in den das Niederschlagswasser gedrosselt eingeleitet werden kann liegt im Umgriff des Geltungsbereiches nicht an. Daher hat die Entwässerung in einem modifizierten Trennsystem zu erfolgen.

Das Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen, das auf den Baugrundstücken anfällt, ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und darf nur gedrosselt dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden. Die Einbindepunkte an das städtische Kanalnetz sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Bauamt der Stadt Kitzingen abzustimmen

Der Drosselabfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal ist auf maximal 0,21 l/s je 100 m² Grundstücksfläche begrenzt. Die durch diese reduzierte Einleitungsmenge erforderliche Regenwasserbewirtschaftung auf den Privatgrundstücken ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen.

Parkplätze, sowohl von Betriebsstätten, als auch auf öffentlichem Grund oder als Stellplätze im privaten Bereich sind, sofern ausreichend versickerungsfähiger Baugrund ansteht, mit versickerungsfähigen Oberflächen zu gestaltet. Hierfür können zum Beispiel wasserdurchlässige Pflastersteine oder Pflasterbeläge mit wasserdurchlässigen Fugensystemen Verwendung finden.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind durch den Vorhabensträger zu beantragen.

Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen dem Grund- und Hochwasserschutz und sollen eine klimaangepasste Planung forcieren. Weiterhin soll einer hydraulischen Überlastung des städtischen Kanalnetzes vorgebeugt werden.

4.4.8 Ausschluss von der Genehmigungsfreistellung

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Bauvorhaben sind von der Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) ausgenommen und sind einem Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 und 60 BayBO) zu unterziehen.

Da die Lärmschutzbelange nicht abschließend im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden können, erfolgt ein Konflikttransfer ins Einzelbaugenehmigungsverfahren.

5. Photovoltaik

Auf mindestens 33 Prozent der für die Installation einer Photovoltaikanlage geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude sind entsprechende Module zu installieren. Auch Indachlösungen sowie ganzflächige, dachhautersetzende Photovoltaik-/ Sonnenkollektoranlagen sind zulässig. Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Photovoltaikmindestfläche angerechnet werden.

Davon ausgehende, die benachbarten Nutzungen und die Verkehrsteilnehmer entlang der Staatsstraße 2272 beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

6. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Änderungsbereich vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Gesamtfläche des Geltungsbereiches in ha	ca. 1,18 =	100,00%
./.. Verkehrsfläche	ca. 0,17 =	14,40%
./.. Zufahrtsweg	ca. 0,02 =	1,70%
./.. Nettogrundstücksfläche SO	ca. 0,95 =	80,60%
./.. Geh-/Radweg	ca. 0,03 =	2,50%
./.. Öffentl. Grünfläche	ca. 0,01 =	0,80%
Externe Ausgleichsfläche	ca. 0,21 =	100 %

7. Natur und Landschaft, Artenschutz, Grünordnung

7.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,18 ha.

Der Vorhabensträger hat das Planungsgebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen

Eine Prüfung von alternativen Standorten für den Einzelhandelsmarkt fand im Vorfeld der Planung mit dem Ergebnis statt, dass der ausgewählte Standort, bezogen auf den Stadtteil Etwashausen, die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist.

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde durch den Landschaftsarchitekt Martin Beil, Würzburg die Unterlage zur Grünordnung erstellt. Diese wurde im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert.

Für die im Umweltbericht vorgesehenen Ausgleichsflächen werden weitere vertragliche Regelung zwischen dem Investor im Eingriffsbebauungsplan und der Stadt Kitzingen als Eigentümer der Ausgleichsfläche getroffen.

Der Umweltbericht ist ein eigenständiges Dokument des Bebauungsplanes. Weitere Informationen zum Thema Natur und Landschaft können diesem Dokument entnommen werden.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde darüber hinaus eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der entsprechende Fachbeitrag wird aktuell durch Kaminsky Naturschutzplanung erarbeitet.

Diese Unterlage ist wird Teil des Bebauungsplans. Nähere Informationen zum Thema Artenschutz können dem Textteil D entnommen werden.

7.2 Integrierte Grünordnung

Natur und Landschaft sowie umweltschützende Belange werden im Umweltbericht ermittelt, bewertet und beschrieben. Ziele und Inhalte der Grünordnung, die sich für das geplante Baugebiet ergeben, sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument beigelegt und dessen integraler Bestandteil.

7.3 Planerische Vorgaben zur Grünordnung

Wesentliche Vorgaben bilden neben den gesetzlichen Regelungen

- das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Würzburg.
- die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

7.4 Besonderer Artenschutz

Im Hinblick auf nach Anhang IV der FFH-Richtlinie besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie die nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie geschützte Vogelarten wird auf Fachbeitrag zum besonderen Artenschutz verwiesen.

Diese unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

Die sonstigen geschützten Arten werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung behandelt.

Die entsprechenden Untersuchungen befinden sich aktuell in Ausführung. Bis zum Abschluss der Untersuchung wird dem Vorentwurf des Bebauungsplans der Zwischenbericht „Faunistische Bestandsaufnahme für die Erstellung einer saP: Reptilien und Vögel“ des Büro Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Hohenroth vom August 2025 beigelegt.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplan im Hinblick auf die Minderung und den Ausgleich von Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (s.a. Kap.5.1 und 5.2 des Umweltberichts).

Die wesentlichen Festsetzungen der Grünordnungsplanung bilden innerhalb des Plangebiets Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

Von hochstämmigen Bäumen (1 Stück pro angefangene 500 m² privater Grundstücksfläche; hier 19 Stück)

von Hecken / Strauchgruppen im Norden des Plangebiets (mindestens 2reihig auf 50 % der nördlichen Grundstücksgrenzlänge, gebietsheimische Arten).

Die Pflanzgebote dienen dem lokalklimatischen Ausgleich von Überhitzungseffekten sowie der optischen Einbindung des Plangebiets.

Auf eine Eingrünung des Sondergebiets wird im Süden aufgrund übernehmender abschirmender Wirkungen des Begleitgrüns (Hecke, Baumreihe) der Nordtangente verzichtet.

Hinzu kommt eine externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 4933 (Gmkg. Kitzingen, Teilfläche von 2.085 m²).

Entwicklungsziele und Maßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt.

8. Fremdleitungen

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung der geplanten Vorhaben sind die vorhandenen Leitungen zu beachten.

9. Erschließung

Die interne Erschließungsplanung für die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger sind bei Bedarf rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

Die Technischen Regeln „Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr“ sind zu beachten.

9.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Projektareals erfolgt über die bestehende örtliche Straße „Lochweg“ die das Gebiet über die Staatsstraße St 2272 „Nordtangente“ an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet.

Für die am Plangebiet angrenzende Staatsstraße 2272 wurde eine Verkehrsuntersuchung zur verkehrlichen Anbindung des Plangebiets an den Lochweg sowie die Auswirkungen auf die bestehenden Knotenpunkte durch das Büro T+T Verkehrsmanagement, Dreieich, durchgeführt. Die Ausarbeitung vom 02.07.2025 liegt diesem Bebauungsplan als Teil F bei.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass, auch unter Würdigung der baulichen Entwicklung „Gartenstadt“ südlich der ST 2272, mit Anordnung einer Lichtsignalanlage mindestens eine ausreichende Leistungsfähigkeit vorliegt (Qualitätsstufe D). Dies gilt sowohl für den Knotenpunkt Lochweg / ST 2272 als auch für den Knotenpunkt Heinrich-Huppmann-Straße / ST 2272.

Hierzu ist der Umbau der vorhandenen Knotenpunktes ST 2272 / Lochweg mit einer Lichtsignalanlage vorgesehen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Areal ist kleinräumig an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. So besteht bereits eine barrierefreie Anbindung an die Linien 307, 310 und 320 über die Bushaltestelle Richthofenstraße Straße 7. Durch die derzeit in Ausführung befindliche Erschließung des Projektareals „Gartenstadt“ und die Errichtung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Lochweg / ST 2272 entsteht aktuell eine barrierefreie fußläufige Anbindung in einer Entfernung von unter 500 m.

Details zu der Anbindung werden im Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der förmlichen Beteiligung ergänzt.

9.2 Kanalisation

Das Stadtgebiet Kitzingen ist ordnungsgemäß an das Klärwerk Kitzingen angeschlossen. Das im Geltungsbereich anfallende Schmutzwasser kann konfliktfrei der ausreichend groß Bemessenen Kläranlage der Stadt Kitzingen zugeführt werden.

9.3 Wasserversorgung

Die Ortslage Kitzingen besitzt eine Eigenwasserversorgung. Das geplante Vorhaben kann konfliktfrei an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen der Wasserversorgung angebunden werden.

Aus dem städtischen Versorgungsnetz kann nur der Grundschutz für die Löschwasserversorgung gedeckt werden. Darüberhinausgehende Anforderungen, die sich ggf. aus einem Bauvorhaben ergeben, sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr zu planen und durch den Bauherrn anzuordnen.

9.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Der zuständige Versorgungsträger ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

9.5 Fernmeldeanlagen

Die Planung und der Bau der gesamten Telekommunikationsinfrastruktur liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14 Würzburg, Schürerstraße 9a, 97080 Würzburg.

Die Deutsche Telekom ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

9.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Kitzingen geregelt. Die Entsorgung übernimmt der Landkreis Kitzingen.

9.7 Überschwemmungsbereich

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete jedoch innerhalb der Hochwassergefahrenfläche des Main für ein HQ₁₀₀.

Gemäß den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg ergibt sich der ermittelte Hochwasserstand im Plangebiet bei einem HQ₁₀₀ zu 186,91 m ü. NHN.

Im Ergebnis ergibt sich durch das geplante Vorhaben ein Eingriff in die Hochwassergefahrenflächen des Main mit einem Retentionsraumverlust von bis zu 4.700 m³.

Für diesen Retentionsraumverlust aufgrund des Eingriffs in die Hochwassergefahrenfläche des Main für ein HQ₁₀₀ ist zeit- und funktionsgleich ein Ausgleich zu schaffen.

Die entsprechenden Maßnahmen sind mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abzustimmen, ggf. erforderliche Wasserrechtliche Genehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen.

Ein entsprechender Antrag auf Ausnahmegenehmigung befindet sich derzeit in Aufstellung und wird parallel zum Bauleitverfahren mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt und zur Prüfung eingereicht.

Ausgleichsflächen stehen im Bereich des Tagebaus in Hörblach in ausreichender Größe zur Verfügung.

Mit den Bauarbeiten im Geltungsbereich darf erst begonnen werden, wenn der Retentionsausgleich erfolgt ist.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Investors ROSBO GmbH.

11. Immissionen

11.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Stadt Kitzingen ist sich bewusst, dass durch die Ausweisung neuer Bauflächen ein Heranrücken von bebauten Flächen an landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht vermieden werden kann. Im vorliegenden Fall sind die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen jedoch bereits weitgehend von baulich genutzten Flächen umgeben und von untergeordneter Bedeutung für die Landwirtschaft.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend wird auch zukünftig Landwirtschaft bzw. ein Gärtnereibetrieb betrieben. Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können daher Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch in Ausnahme zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

11.2 Verkehrslärm

Für die am Plangebiet angrenzende Staatsstraße 2272 wurde eine Schallimmissionsprognose, die alle Einwirkungen auf das Plangebiet betrachtet, erstellt. Das Gutachten 16954.1b vom 14.08.2025, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan als Teil G bei.

Aus dieser geht hervor, dass die gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV sowie die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 im Plangebiet selbst nicht überschritten werden. Der Schwellenwert für gesunde Arbeitsverhältnisse von 72 dB(A) tags wird ebenfalls deutlich unterschritten.

Für das Umfeld des Plangebiets – insbesondere an den Immissionsorten Lochweg 2a und Lochweg 3 – wird durch den planinduzierten Verkehr der gebietsspezifische Immissionsgrenzwert tags der 16. BImSchV unterschritten.

An den betroffenen Immissionsorten Lochweg 2a und 3 können die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV im Tagzeitraum überschritten werden. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 2,1 dB kann dabei jedoch ausgeschlossen werden. Schallpegelerhöhungen von bis zu 2,1 dB sind im Sinne der 16. BImSchV als "nicht wesentlich" einzustufen.

Eine erstmalige Überschreitung der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts) ist ausgeschlossen.

Sofern an den betroffenen Immissionsorten die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung bereits überschritten wären, ist eine weitergehende Überschreitung der Schwellenwerte durch Verkehrsgeräusche um maximal 0,3 dB möglich.

11.3 Emissionskontingente

Auf Bebauungsplanebene wird für das Plangebiet eine Lärmkontingentierung gemäß DIN 45691 festgesetzt. Diese legt für das Sondergebiet ein Basiskontingent von 61 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts fest, ergänzt um richtungsabhängige Zusatzkontingente von bis zu +12 dB in definierten Sektoren.

Dadurch wird sichergestellt, dass die auf die umliegenden Gebäude einwirkenden Immissionen die maßgeblichen Planwerte der TA Lärm und DIN 18005 nicht überschreiten.

Genauere Informationen sind dem Gutachten 16954.1b vom 14.08.2025 zu entnehmen, das den Unterlagen zum Bebauungsplan beiliegt.

11.4 Fazit

Die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen zeigen, dass im gesamten Plangebiet die anzustrebenden Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Der Schwellenwert für gesunde Arbeitsverhältnisse von 72 dB(A) tags wird im gesamten Plangebiet nicht erreicht, sodass aus schalltechnischer Sicht gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Eine erstmalige Überschreitung der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung im Umfeld des Plangebiets ist ausgeschlossen; weitergehende Überschreitungen sind mit maximal 0,3 dB fachlich nicht relevant.

Im Nachtzeitraum liegen die Emissionskontingente unterhalb der empfohlenen Anhaltswerte für Gewerbebetriebe ohne Emissionsbegrenzung, sodass hier Einschränkungen gewerblicher Betriebsabläufe oder zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall erforderlich sein können. Lärmintensive Nutzungen (z. B. Anlieferung, Parkplätze, technische Anlagen) sind so zu platzieren, dass Gebäude oder Gelände als Abschirmung wirken.

Da die Lärmschutzbelange nicht abschließend im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden können, erfolgt ein Konflikttransfer ins Einzelbaugenehmigungsverfahren. Um dies zu ermöglichen, wird vorliegend durch örtliche Bauvorschrift im Sinne von Art. 81 Abs. 2 BauGB, die Genehmigungsfreistellung für alle innerhalb des Geltungsbereiches zulässigen gewerblichen Bauvorhaben ausgeschlossen, um im Zuge der Baueingabe die durch die Bebauungsplanung geregelten Anforderungen an den Schallimmissionsschutz einer fachlichen Prüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde unterziehen zu können (hier z.B. lärmorientierte Grundrissgestaltung, Luftschalldämmung der Außenbauteile, Lüftungskonzept, Einhaltung Emissionskontingente).

Durch den Konflikttransfer in die Einzelbaugenehmigungen wird zugleich sichergestellt, dass andere Immissionen wie zum Beispiel Gerüche und Staubentwicklung ebenfalls projektspezifisch geprüft werden müssen, sodass eine unzulässige Beeinträchtigung der anliegenden Nutzungen auch durch diese potentiellen Emissionen aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.

Die erforderlichen Nachweise sind in diesem Rahmen vorzulegen.

12. Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ sind keine Denkmalverdachtsflächen vorhanden dennoch gilt:

Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Schatzregal (Art. 9 BayDSchG)

(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

13. Verschattung

Aufgrund der anliegenden landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere auch durch einen Gärtnereibetrieb, wurde die potentielle Verschattung der westlich anliegenden Grundstücksflächen anhand einer beispielhaften Bebauung geprüft.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die westlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 5277/4 und 5277/5 bei niedrigstehender Sonne in den Wintermonaten – insbesondere im Januar – in geringem Maße verschattet werden. Die bestehenden Gewächshäuser sind von dieser Verschattung nicht betroffen.

Negative Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen sind daher nicht zu erwarten.

14. Weitere Hinweise

14.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Immissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Gebiet auswirken könnten, sind zu dulden.

14.2 Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

14.3 Bergrechtliche Belange

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans 115 „Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ liegt im Bewilligungsfeld „Kitzingen“ verliehen auf Steinsalz und Sole. Jegliche Bohrungen sind nur bis zu einer Tiefe von 90 m zulässig.

14.4 Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften und Normen o. ä., auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Stadt Kitzingen auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Stadt Kitzingen, den

.....
Stefan Güntner, Oberbürgermeister

Anlage 1:

Liste der Träger öffentlicher Belange

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
2	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
3	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg, Außenstelle Kitzingen
4	Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
6	Bayernwerk Netz GmbH
7	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
8	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
9	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
10	DB Services Immobilien GmbH, NL München
11	Deutsche Telekom Technik GmbH, FRef PTI
12	Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
13	Fernwasserversorgung Franken
14	Freiwillige Feuerwehr Kitzingen, Herrn Stadtbrandinspektor Gimperlein
15	Gasversorgung Unterfranken GmbH
16	Handwerkskammer für Unterfranken
17	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
18	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (in Kitzingen)
19	Landratsamt Kitzingen, SG Stadtplanung, (Beteiligt die entsprechenden Sachgebiete im LRA Kitzingen)
20	Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
21	N-Energie
22	PLEdoc GmbH
23	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
24	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
25	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
26	Regionaler Planungsverband, Region Würzburg
27	Staatliches Bauamt Würzburg, Fachbereich Straßenbau, Abt. S3
28	Stadtheimpflege, Dr. Harald Knobling
29	Vodafone Kabel Deutschland
30	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
31	Bayer. Landesamt für Umwelt
32	BIL ABFRAGE

Nachbargemeinden	
33	Gemeinde Großlangheim
34	Gemeinde Schwarzach, Gemeinde Hörblach
35	Stadt Dettelbach
36	Stadt Mainbernheim
37	Stadt Ochsenfurt
38	VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee
39	VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld
40	VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
41	VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
42	VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn
43	VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim
44	VG Marktbreit, Stadt Marktstef