

Stadt Kitzingen:

60. Änderung des Flächennutzungsplans

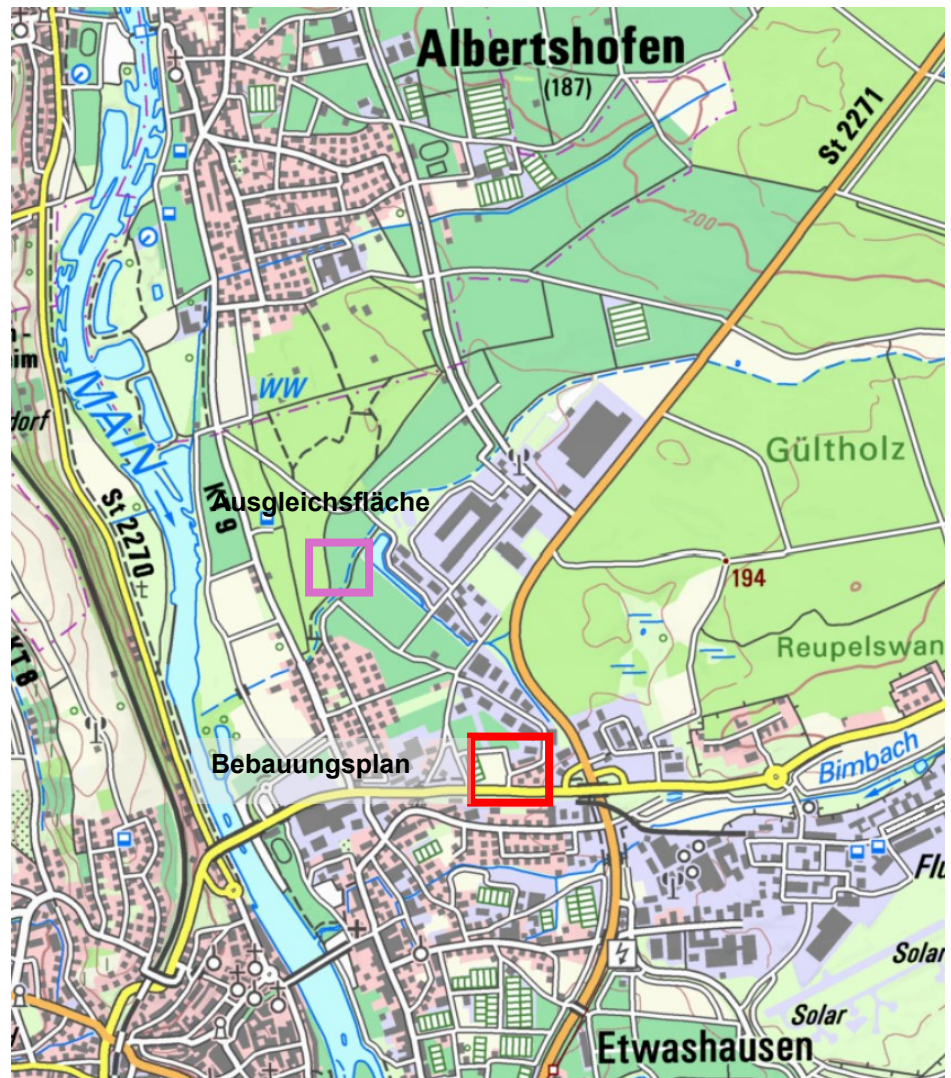
in Verbindung mit Bebauungsplan Nr. 115

„Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ und

Bebauungsplan Nr. 115

„Einkaufen am Lochweg“ mit 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“

Teil C: Umweltbericht zum Vorentwurf



September 2025

Bearbeitung:

Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA

Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg

Tel. 0931/287244

info@mb-landschaftsplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkungen	3
1.1 Gesetzlicher Rahmen.....	3
1.2 Standort und Untersuchungsraum	3
1.3 Grundlagen	3
1.4. Beschreibung des Vorhabens	4
2. Umweltziele für das Planungsgebiet	4
3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	6
3.1. Allgemeine Auswirkungen.....	6
3.2 Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter	7
3.2.1 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit (Mensch)	7
3.2.2 Schutzgut, Böden (mit Relief und Ausgangsgestein) und Fläche	10
3.2.3 Schutzgut Wasserhaushalt	12
3.2.4 Schutzgut Klima und Luft	13
3.2.5 Schutzgut Biologische Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Lebensräume, Artenvielfalt)	13
3.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
3.2.7 Besondere Wechselwirkungen	14
3.2.8 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können.....	15
4. Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	15
5. Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .	15
5.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen.....	15
5.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	16
5.3 Besonderer Artenschutz.....	20
5.4 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen	21
6. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	21
7. Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	21
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	21
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
10. Referenzliste der Quellen	24

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden hiermit um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert.

1. Vorbemerkungen

1.1 Gesetzlicher Rahmen

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 2 BauGB und Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB) in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Dabei ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen und ist u.a. Trägerverfahren der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründungen zum Bebauungsplan und zur parallel durchgeführten 60. Änderung des Flächennutzungsplans.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans sich vom Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sowie die geplante Art der baulichen Nutzung bzw. zugeordnete naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche nicht wesentlich unterscheiden, ist ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Die Inhalte des Umweltberichts beziehen sich auf den höheren Konkretisierungsgrad des Bebauungsplans.

1.2 Standort und Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum wird schutzgutabhängig unterschiedlich definiert.

Er erstreckt sich hier

- auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans incl. der externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche im Bereich zwischen Rodenbach und Waldgebiet „Tännig“.
- den Wirkungsbereich von Schallemissionen an den nächsten maßgebenden Immissionsorten,
- den betroffenen Einzugsbereich des Niederschlagswassers,
- die artenschutzfachlichen Verflechtungsbereiche betroffener Tierarten (Lebensstätten der lokalen Populationen).

1.3 Grundlagen

Grundlage für Umweltprüfung und Umweltbericht bildet der Bebauungsplan, erstellt durch das Büro Arz Ingenieure (Würzburg) mit Grünordnung, bearbeitet durch Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA mit Planteil und Begründung.

Zu beachten sind die die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie v.a.

- das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO), die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Vorgaben zum Immissionsschutz (insbesondere EG-Umgebungslärm-Richtlinie, BImSchG, 16. BImSchV), 26. BImSchV, TA Lärm, DIN 18005 mit Beiblatt, DIN 45691 (Geräuschkontingentierung), DIN 4101 (Schalldämmung), RLS (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen 2019), Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG),
 - Abfallrecht (KrWG),
 - Wasserrecht (WHG, BayWG),
 - Bodenschutz (BBodSchG, BBodSchV),
 - Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG).
- jeweils in den zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft des Bebauungsplans gültigen Fassungen.

Des Weiteren sind bei der vorliegenden Planung weitere maßgebliche Grundlagen zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP),
- Regionalplan der Region 2 Würzburg,
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen,
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Kitzingen,

- Arteninformationen (besonders geschützte Arten - <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>)
- Umweltatlas Bayern und Bayernatlas
Informationen hierzu im internet abrufbar unter
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas>
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
(Abruf am 12.08.2025)
- IFB Sorge (2025):
Bebauungsplan Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“, Kitzingen
Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung;
Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente für Gewerbegeräusche gemäß DIN 45691; Untersuchung und Beurteilung von Verkehrsgeräuschen. 14. August 2025. Bericht Nr. 16954b.1 Rh
- Kaminsky Naturschutzplanung (2025):
Zwischenbericht zur Erfassung Avifauna, Zauneidechse. Stand August 2025.
- Luftbilddatenbank Dr.- Carls GmbH (2025):
Kampfmittelvorerkundung „Kitzingen, Lochweg“; Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung - Stufe 1: Historische Recherche und Auswertung.
Esterfeld, August 2025
- Verkehrsuntersuchung
T+T Verkehrsmanagement GmbH: Verkehrsuntersuchung (Stand 6. Mai 2025)
- GMP Geotechnik GmbH & Co.KG (2025): Versickerungsversuche 02.07.2025 (2 Schürfen und zusammenfassendes Schreiben)
- Licht-Leitlinie der Stadt Kitzingen vom 17.11.2022

1.4. Beschreibung des Vorhabens

- Siehe auch Begründung zum Bebauungsplan und zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans (Arz Ingenieure)

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das Sondergebiet „Einzelhandel“ mit ca. 0,95 ha Fläche, bisher „Fläche für die Landwirtschaft“.

Hinzu kommt die zugeordnete externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche mit ca. 0,2085 ha, bislang „Fläche für die Landwirtschaft“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,18 ha Fläche.

Neu festgesetzt werden dort.

- Sondergebiet „Einzelhandel“ ca. 0,95 ha / 80,6 %
(Grundflächenzahl GRZ = 0,8;
im Ausnahmefall kann sich die Bebauung um weitere 5 % erhöhen,
wenn die mit erhöhter Bebaubarkeit verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter
adäquat durch nachzuweisende Dachbegrünung kompensiert wird)

Verkehrsflächen (incl. Begleitgrün und Wegen) ca. 0,23 ha / 19,4 %

Die max. zulässigen Abgrabungen sind mit 1,50 m, die max. zulässigen Aufschüttungen mit 2,00 m, die max. zulässigen Höhen von Stützmauern, jeweils auf die natürliche Geländehöhe (im Sondergebiet ca. 186,50 m bis 187,00 m DHHN) bezogen, festgesetzt.

Die max. zulässige Gesamthöhe der Bebauung beträgt 194,70 m ü. NHN bei Flach- und Pultdächern, sowie 198,00 m ü. NHN bei Sattel- und Walmdächern.

2. Umweltziele für das Planungsgebiet

Regionalplan Region Würzburg (2)

Zuletzt geändert durch die 17. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Würzburg. Lesefassung mit Stand vom 27.10.2023.

Die Stadt Kitzingen besitzt eine zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum und befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum (gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020) bzw. in einem „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maß gestärkt werden soll“

Für das Plangebiet bestehen keine konkretisierten Planungsziele.

Im Hinblick auf Grundsätze und Ziele des Regionalplans (und des Landesentwicklungsprogramms Bayern) insbesondere zur Daseinsvorsorge wird auf die Begründungen zum Flächennutzungsplan / Bebauungsplan verwiesen.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan benennt bislang folgende wesentlichen Umweltziele für das Plangebiet:

- „Fläche für die Landwirtschaft“

Im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 4933, gelegen zwischen dem Rodenbach und dem Waldgebiet „Tännig“, sind dargestellt:

- Lage innerhalb der „Gebietskulisse als übergeordneter Rahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“
- Lage in einem Bereich zur „Schaffung extensiv genutzter Pufferstreifen um empfindlichen Biotopstrukturen herum“
- Lage angrenzend an einen Bereich zur „Schaffung von durchgängigen Verbundachsen für Biotope feuchter Standorte in Tallagen und Bachauen“ (hier: Rodenbach)

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP)

Das Plangebiet liegt außerhalb von ABSP-Schwerpunktgebieten.

Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich im Schwerpunktgebiet „Unterfränkische Sande“ (Klosterforst und Umgebung).

Hier sollen bevorzugt bestehende Sandlebensräume (offene Sandrasen, Sandmagerrasen, trockene Auenwiesen...) auf den Terrassensanden des Mains und eiszeitlichen Flugsanden erhalten, erweitert, optimiert und vernetzt werden.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach § 23 – 29 BNatSchG und Art. 13 – 16 BayNatSchG sind durch den Eingriffsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen, da weder Schutzgebietsflächen beansprucht werden noch Schutzgebiete angrenzen.

Natura 2000 – Schutzgebiete nach § 32 BNatSchG sind nicht betroffen.

Die Schutzgebiete „Sandgebiete bei Schwarzach, Klein- und Großlangheim“ (FFH-Gebiet DE 6227-371.02) und „Südliches Steigerwaldvorland“ (SPA-Gebiet DE 6227-471.09) befinden sich in mindestens 250 m Entfernung nordöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Zwischen Schutzgebieten und Geltungsbereich befinden sich überwiegend bebaute Bereiche.

Das Schutzgebiet „Mainaue zwischen Grafenrheinfeld und Kitzingen“ (FFH-Gebiet DE 6127-371.13) befindet sich in mindestens 900 m Luftlinie westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Zwischen Schutzgebiet und Geltungsbereich befinden sich überwiegend bebaute Bereiche.

Die gebietsbezogenen Erhaltungsziele der Schutzgebiete werden nicht durch mit dem Bebauungsplan ermöglichte Eingriffe beeinträchtigt.

Biotopkartierung Bayern - Ökoflächenkataster

In der Bayerischen Biotopkartierung sind für das Plangebiet und auch an dieses angrenzend keine schützens- und erhaltenswerten Biotope oder Flächen des Ökoflächenkatasters erfasst.

Besonders geschützte Biotope nach §30 BNatSchG bzw. Art 16 BayNatSchG sind durch die möglichen Vorhaben nicht betroffen.

Grundwasserschutz/ Oberflächengewässer/ Wasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich incl. der geplanten naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche überwiegend innerhalb von „Hochwassergefahrenflächen HQ100“ sowie vollständig in einer „Hochwassergefahrenfläche HQextrem“ des Mains. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt allerdings außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains (festgesetzt am 03.05.1999; Entfernung = mindestens 150 m Luftlinie).

Die Ausgleichsfläche Fl.Nr. 4933 (Gmkg. Kitzingen) liegt innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains, der Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Im Bereich des Eingriffsbebauungsplans befinden sich keine Fließgewässer.

An die Ausgleichsfläche grenzt der Rodenbach als Gewässer 3. Ordnung östlich an.

Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1. Allgemeine Auswirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen des Projekts

Die wesentlichen Wirkungen des Vorhabens bilden:

- die Überbauung und Versiegelung von Flächen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf Bodenfunktionen, Wasserhaushalt und Lokalklima (Grundflächenzahl = 0,8),
- der Flächenentzug bzw. die Störung von Lebensräumen für Flora und Fauna (Ackerland und Straßenbegleitgrün),
- die optische Wirkung durch die zu erwartende Bebauung, Auffüllungen und Abgrabungen mit Bauhöhen bis max. ca. 11,50 m über bestehendem Gelände.

Baubedingte Wirkungen des Projekts

Hierzu zählen:

- Lärm, Staub und Erschütterungen durch Freimachen des Baufelds für Verkehrsflächen und Bauflächen incl. der Flächen für den Baubetrieb (Lagerflächen, Zufahrten, ...),
- baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterung, Beleuchtung, Schadstoffe, CO₂.....),
- Inanspruchnahme Bodenverdichtung im Zuge von Baumaßnahmen (Gebäude, Erschließung),
- Abfälle im Rahmen des Baubetriebs u.a. durch Baustoffe, evtl. zusätzlich Abbruchmaterialien sowie überschüssiger Boden, soweit nicht wiederverwendet,
- Altlasten oder Altablagerungen, sind, falls angetroffen, in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu erkunden und ordnungsgemäß zu beseitigen,
- Störungen und Schädigungen von Tieren und Pflanzen sind bei Beachtung der Festsetzungen zum Artenschutz nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- mit der Nutzung und dem entsprechenden Ziel- und Quellverkehr verbundene Lärm- und Schadstoffemissionen (u.a. Feinstaub, CO₂, ...) Beleuchtung, Energieverbrauch und sonstige Störungen.
- Besondere Abfälle, die im Rahmen des Betriebs der möglichen Gewerbe entstehen, sind derzeit nicht bekannt. Es sind die gültigen Gesetze zur Entstehung, Wiederverwertung, Behandlung und Entsorgung von Abfällen zu beachten.

Die Schutzgüter werden nachfolgend einheitlich erläutert nach dem Gliederungsschema:

- Bestandsbeschreibung
- Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung,
- Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Festsetzungen,
- Umweltauswirkungen.

Beachtet werden anlagen-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen.

3.2 Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im Folgenden werden die Schutzgüter aufgeführt, die bei der Identifikation, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen berücksichtigt werden und sich durch den Bebauungsplan ergeben können. Grenzüberschreitende Auswirkungen bestehen nicht.

Die innerhalb der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche besonders betroffenen bzw. relevanten Schutzgüter sind unter Kap. 5.2 aufgeführt.

3.2.1 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit (Mensch)

Die Stadt Kitzingen hat etwa 24.000 Einwohner.

In der Umgebung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende bewohnte Gebiete:

- Wohngebäude Mischgebiet „Lochweg“, unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzend),
- Wohngebäude im Gewerbegebiet Heinrich-Huppmann-Straße (ca. 180 m westl. des Plangebiets)
- Wohngebäude Heinrich-Huppmann-Straße 29 („Aussiedlerhof“ ca. 280 m nordwestlich des Plangebiets, Mischgebiet)
- Wohngebiet Nachtigallenweg (ca. 330 m nordwestlich des Plangebiets)
- Wohngebäude Richthofenstraße, (Mischgebiet ca. 100 m südlich des Plangebiets)
- Geplante Bebauung „Neue Gartenstadt Etwashausen“ (ca. 30 m südlich)

Dort befinden sich auch die maßgebenden Immissionsorte, die für die Beurteilung der Auswirkungen von durch die Festsetzungen des Bebauungsplans neu entstehende Geräuschemissionen durch Verkehr sowie den Betrieb des Sondergebiets (Einzelhandel) herangezogen werden. (IFB Sorge 2025)

Lärm

Grundlage für die Angaben zu Auswirkungen von Lärm und Festsetzungen / Hinweisen im Bebauungsplan ist das Fachgutachten von IFB Sorge (2025).

Gewerbelärm (Anlagenlärm)

Es sind fachgutachtlich Emissionskontingente für das Sondergebiet ermittelt, mit denen die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgebenden Immissionsorten IO1 bis IO6 eingehalten werden. Maßgebende Immissionsorte bilden:

- Lochweg 3, Mischgebiet
- Lochweg 2a, Mischgebiet
- Richthofenstraße 5b, Mischgebiet
- Heinrich-Huppmann-Straße 11, Gewerbegebiet
- Nachtigallenweg 9, Allgemeines Wohngebiet
- Heinrich-Huppmann-Straße 29, Mischgebiet
- Geplantes Gewerbegebiet im Norden
- Geplante Bebauung „Neue Gartenstadt Etwashausen“

Es werden Emissionskontingente für das Sondergebiet festgesetzt, die im östlich gelegenen Sektor A (75° - 139°; Norden = 0°); angrenzende Wohngebäude im Mischgebiet) weder tagsüber (61 dB; 6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (46 dB; 22.00 – 6.00 Uhr) überschritten werden dürfen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK,i,k nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
	LEK tags, 06.00 - 22.00 Uhr	LEK nachts, 22.00 - 06.00 Uhr
SO	61	46

Zusätzlich zu diesem „Grundkontingent“ werden Zusatzkontingente für nach Süden, Westen und Norden ausgerichtete Sektoren B - E (139° - 75°) verteilt.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK.zus:

Richtungssektor	Sektorengrenzen in °		Zusatzkontingente gemäß DIN 45691, LEK.zus in dB	
	Anfang	Ende	LEK tags, 6.00 - 22.00 Uhr	LEK nachts, 22.00 -06.00 Uhr
A	75	139	0	0
B	139	261	9	9
C	261	308	8	8
D	308	333	12	12
E	333	75	2	2

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 32U-E-584634-N-5511160.

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:
Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schallleistungspegel ist die im Plan gekennzeichnete Fläche: Sondergebiet SO mit A = 9.413 m²

Die errechneten Emissionskontingente lassen im Beurteilungszeitraum tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) auf der Sondergebietsfläche einen im Rahmen gewerblicher Nutzungen weitestgehend uneingeschränkten Betrieb zu.

Die Emissionskontingente liegen im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) dagegen unterhalb des empfohlenen Anhaltswertes, welcher in der DIN 18005 für Gewerbebetriebe ohne Emissionsbegrenzung angegeben wird, sodass hier Einschränkungen gewerbegebietstypischer Betriebsabläufe oder notwendige Schallschutzmaßnahmen zu erwarten sind.

Es wird daher fachgutachtlich empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z. B. Parkplätze, Anlieferzonen, technische Anlagen, Lüftungsöffnungen etc.) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden und gegebenenfalls vom Gelände zu nutzen.

Die Belange des Lärmschutzes können grundsätzlich gelöst werden. Die Nachweise der Lösung sollen jedoch in weiterführenden Genehmigungsverfahren erfolgen. Eine Genehmigungsfreistellung (Art, 58 BayBO) der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben wird daher im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenzen).

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der Nordtangente und des Lochwegs ein. Mit dem Betrieb des Einkaufsmarkts werden erhöhte Verkehrsmengen erwartet, die auf angrenzende Nutzungen einwirken.

Die geplante und berücksichtigte Weiterentwicklung der Gewerbeflächen führt zu zusätzlichen verkehrlichen Belastungen. Am Knotenpunkt St 2272 / Lochweg steigt die gesamte Verkehrsmenge in der Morgenspitze von 890 Fz/h auf 995 Fz/h und in der Abendspitze von 1070 Fz/h auf 1476 Fz/h. Aufgrund der Umgestaltung kommt es an der Einmündung St 2272 / Heinrich-Huppmann-Straße zu einem Anstieg der Verkehrsmengen von 1030 Fz/h auf 1098 Fz/h in der Morgenspitze und von 1220 Fz/h auf 1456 Fz/h in der Abendspitze (TNT 2025).

Für das Sondergebiet wird der Schutzgrad eines Gewerbegebiets angenommen.

Der Orientierungswert tags der DIN 18005 für Gewerbegebiete von OWtags = 65 dB(A) sowie der im Rahmen der Abwägung heranzuziehende Immissionsgrenzwert tags der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von IGWtags = 69 dB(A) wird im gesamten Plangebiet unterschritten.

Der Schwellenwert für gesunde Arbeitsverhältnisse von SW = 72 dB(A) wird im gesamten Plangebiet nicht erreicht. (Sorge 2025).

Die Berechnungsergebnisse zeigen außerdem, dass an den maßgeblich von den Verkehrsgeräuschen durch zukünftige Fahrverkehre betroffenen Immissionsorten Lochweg 2a und 3 die Immissionsgrenzwerte die Schallpegelerhöhungen im Sinne der 16. BImSchV als „nicht wesentlich“ einzustufen sind. Eine erstmalige Überschreitung der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung durch Verkehrsgeräusche für Wohngebiete wird ausgeschlossen. Eine weitergehende Überschreitung der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung durch Verkehrsgeräusche für Wohngebiete wäre um maximal 0,3 dB möglich. (Sorge 2025).

Licht

Die Licht-Leitlinie der Stadt Kitzingen ist bei öffentlicher und privater Beleuchtung zu beachten.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist ausschließlich auf Gebäude und Verkehrsflächen zu beschränken und auszurichten. Es ist ausschließlich die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig.

Staub, Abgase, sonstige Immissionen

Es entstehen die für Einzelhandelsvorhaben üblichen Immissionen, soweit diese rechtlich zulässig sind. Diese müssen sich jedoch im Rahmen der gesetzlichen und fachlich zulässigen Vorgaben bewegen.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend wird auch zukünftig Landwirtschaft bzw. Gartenbau betrieben. Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können daher Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen und Schadstoffimmissionen auch in Ausnahme zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind, soweit sie der guten fachlichen Praxis entsprechen, ortsüblich und hinzunehmen.

Freizeit / Erholung / Landschaftsbild

Die natürliche Eigenart des Landschaftsraums des „Kitzinger Maintals“ wird als „mittel“, die Erholungswirksamkeit des Landschaftsraums als gering bewertet (s. Bayerisches Landesamt für Umwelt 2013; Fachbeiträge zur Landschaftsrahmenplanung Unterfranken – Schutzgut Landschaftsbild bzw. Landschaftserleben / Erholung)

Das Landschaftsbild des Plangebiets ist durch Lage an der Nordtangente, Gewächshäuser und angrenzende Bebauung optisch vorbelastet. Das Plangebiet ist für die örtliche Naherholung nahezu unbedeutend.

Incl. der max. zulässigen Aufschüttungen mit 2,00 m oder max, zulässigen Höhen von Stützmauern mit 2,00 können Bauhöhen von bis 11,50 m (198,00 m ü. NHN) über bestehendem Gelände (ca. 186,50 – 187,00 m ü.NHN) erreicht werden.

Dies entspricht in etwa den Bauhöhen, die in nördlichen und östlichen angrenzenden Gewerbegebieten zulässig sind.

Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen:

Lärm

- Festsetzung von errechneten Emissionskontingenten (IFB Sorge 2025) im Hinblick auf den Anlagenlärm (Schutz umgebender schallimmissionssensibler Nutzungen)

Licht

Auf die Vermeidung von Lichtemissionen (Art. 9 BayImSchG, Art. BayNatschG) sowie auf die Licht-Leitlinie der Stadt Kitzingen wird hingewiesen.

Staub, Abgase, sonstige Immissionen

Besondere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Landschaftsbild

Mit den Pflanzgeboten wird eine Durchgrünung des Plangebiet gewährleistet. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden gemindert.

Umweltauswirkungen:

Freizeit und Erholung

Besondere Erholungs- und Freizeitfunktionen sind nicht betroffen.

⇒ keine erheblichen Auswirkungen

Lärm

Anlagenlärm

Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente zum Anlagenlärm ist davon auszugehen, dass die Richtwerte der TA Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 an maßgebenden immissionssensiblen Orten (Wohnungen in Gewerbegebieten, Mischgebieten und Wohngebieten) eingehalten werden. Unter Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente zum Gewerbelärm sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Bevölkerung zu erwarten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch dort gewährleistet werden, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans beachtet werden.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt erheblicher Verkehrslärm der Bundesstraße ein.

Es werden im südwestlichen Randbereich die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte für sensible Nutzungen (z.B. schutzbedürftige Räume) überschritten.

Gesunde Arbeitsverhältnisse können auch dort gewährleistet werden, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans beachtet werden.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird im Umfeld des Plangebiets nicht erstmalig oder weitergehend überschritten. Da die zu erwartende planbedingte Steigerung der Verkehrsgläusche tags maximal 0,7 dB und nachts maximal 0,2 dB beträgt, kann davon ausgegangen werden, dass im Umfeld des Plangebietes keine Gesundheitsgefahren zu erwarten sind.

⇒ keine erheblichen Auswirkungen

Licht

Die vom Sondergebiet ausgehende zusätzliche „Lichtverschmutzung“ wird als nicht erheblich beurteilt, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Beleuchtung (zu Ausrichtung, Blendwirkungen, Lichtspektrum...) beachtet werden.

⇒ keine erheblichen Auswirkungen

Staub, Abgase, sonstige Immissionen

Besondere Immissionen durch Staub, Abgase und andere Immissionen (u.a. Gerüche, CO₂, ...), die über das in Sondergebietsflächen für Einzelhandel zulässige Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

⇒ keine erheblichen Auswirkungen

Landschaftsbild

⇒ mittlere Auswirkungen; Wiederherstellung des Landschaftsbilds in anderer Weise.

Ergebnis:

Insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit.

3.2.2 Schutzgut, Böden (mit Relief und Ausgangsgestein) und Fläche

Bestand:

Quelle: Bayernatlas – Umwelt

Das geplante Baugebiet liegt auf einer Niederterrasse östlich des Mains auf einer Höhe von etwa 186 bis 187 m DHHN (2016). Das natürliche Gelände ist durch die Aufdämmungen der Nordtangente im Süden und des anschließenden Lochwegs im Osten verändert.

Geologischer Untergrund

Im Untergrund stehen Flussschotter (Kiese sandig, steinig) aus Ablagerungen der eiszeitlichen Niederterrasse des Mains an.

Boden

Über den Kiesen der Niederterrasse haben sich Braunerden gebildet.

Gemäß Bodenschätzungskarte befinden sich im Gebiet überwiegend sandige Lehme (Bodenwertzahl 35 bzw. 40) mit geringer natürlicher Ertragsfähigkeit.

Gemäß den durchgeführten Versickerungsversuchen ist der Untergrund nur gering versickerungsfähig und für eine Versickerung des Oberflächenwassers bei einem Versickerungsbeiwert von $1,7 \times 10^{-7}$ m/s (und geringer) nicht geeignet (s. GMP 2025).

Sie besitzen eine sehr hohes Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen (Mittelwert 5) und ein mittleres Sorptionsvermögen von Schwermetallen (Cadmium – Mittelwert 3).

Im Hinblick auf den Baugrund sind die Böden lokal z.T. mäßig frostempfindlich. Sie besitzen eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit (s. digitale ingenieurgeologische Karte von Bayern – 1:25.000; aus bayernatlas).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben im Hinblick auf den Baugrund örtlich nachzuprüfen sind, v.a. weil es sich um Abgrenzungen und Aussagen in größeren Maßstäben handelt.

Es besteht aufgrund von Geländeneigung und Bodenart keine Erosionsgefahr (aus: Kartenviewer Agrar – IBALIS)

Bodendenkmäler sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht ausgewiesen. Baudenkmäler befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

(Angaben nach bayernatlas, 8/2025).

Bisherige Nutzung überwiegend als Ackerfläche bzw. Fläche für den Erwerbsgartenbau sowie Verkehrsflächen.

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

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).

Bergrechtliche Belange.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bewilligungsfeld „Kitzingen“ verliehen auf Steinsalz und Sole. Jegliche Bohrungen (z.B. Erdwärmesonden) sind zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätte im mittleren Muschelkalk nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig.

Flächenbeanspruchung Bau- und Verkehrsflächen

durch Sondergebiet: Acker (ca. 9.550 m²),

durch Verkehrsflächen:

bestehende versiegelte Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrün (gesamt: 2.300 m²)

Flächenbeanspruchung naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Ackerfläche mit geringer Ertragsfähigkeit: - 2.085 m²

Eingriff / Auswirkungen:

Es werden Überbauungen und Versiegelungen von Bodenflächen neu ermöglicht, die den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum-, Puffer-, Speicher- und Filterfunktion) zur Folge haben:

- Sondergebiet
mit potentieller Neu-Versiegelung oder Überbauung (9.550 m² x 80 %) von bis zu ca. 7.640 m².
Im Ausnahmefall kann sich die Überbauung / Versiegelung um weitere 5 % erhöhen. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (und anderer Funktionen der Schutzgüter) ist dann adäquat durch Dachbegrünung zu kompensieren.
- Verkehrsflächen
neue, zusätzliche Versiegelung von ca. 28 m².

Im Plangebiet sind Abgrabungen bis 1,5 m Tiefe und Aufschüttungen bis 2,00 m zulässig.

Hiermit können die natürlichen Bodenfunktionen auch über die Versiegelung / Bebauung hinaus beeinträchtigt werden (Künstlicher Bodenaufbau, zumindest temporärer Verlust belebter Oberbodenflächen, Bodenverdichtung).

Den begrüntem, nicht versiegelten Bodenanteil, in dem sich die natürlichen Bodenfunktionen wieder einstellen können, umfassen im Sondergebiet etwa 1.910 m².

Neben dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen bewirken Versiegelung und Überbauung:

- Unterbindung des Gasaustausches Boden - Luft mit Unterbindung der natürlichen Regulationsleistungen des Bodens.
- Inaktivierung von Bodenleben - Verlust von Lebensraum.
- potentielle Abflussverstärkung des Niederschlagswassers mit Verstärkung von Hochwasserspitzen, Verminderung der Grundwasserneubildung.
- lokalklimatische Überhitzung, Verlust von Kaltluftentstehungsfläche.

Vermeidungs- Minderungsmaßnahmen:

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die aufgrund rechtlicher und fachlicher Vorgaben zu beachten sind, werden zum Schutz des Bodens ergriffen:

- Behandlung des Oberbodens und Rohbodens nach den einschlägigen DIN-Normen und sonstigen Regelwerken (s. Hinweise im Bebauungsplan),
- Werden weitere Altlasten vorgefunden, sind diese unverzüglich zu bergen und fachgerecht zu entsorgen.
- Abfallrechtlich relevante Böden sind der Belastung entsprechend zu behandeln.
- Maßnahmen gegen Bodenverdichtung im Bereich von Vegetationsflächen.

Ergebnis der Umweltauswirkungen:

Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch mögliche Überbauung und flächige Versiegelung erheblich und nachhaltig beeinträchtigt (hohe Erheblichkeit).

⇒ Auswirkung von hoher Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Fläche.

3.2.3 Schutzgut Wasserhaushalt

Bestand:

Der Wasserhaushalt ist im mainfränkischen Trocken- und Wärmegebiet in der Regel als angespannt zu beurteilen. In den Sommermonaten kommt es zu ariden Klimasituationen.

Mit Zunahme von Starkregenereignissen ist zu rechnen.

Die Speicher- und Filterfähigkeit der Böden und der Gesteine werden als hoch bis mittel eingeschätzt (sandige Lehme). Sie sind als eher gering durchlässig einzuordnen.

Die bestehenden Straßen- bzw. Wegseitengräben am Rand des Plangebiets dienen überwiegend der Entwässerung der Nordtangente und örtlichen Straßen.

Das Plangebiet liegt im unterfränkischen Karstgebiet.

Der anstehende Grundwasserkörper „Muschelkalk Würzburg“ befindet sich in gutem mengenmäßigem und gutem chemischem Zustand (Steckbrief Grundwasserkörper - Umweltatlas Bayern).

Das Grundwasser steht in den erfolgten Schürfen (GMP 2025) oberflächennah (Flurabstand 1 m) an. Wasserschutzgebiete sind im Bereich des geplanten Baugebiets nicht vorhanden.

Überflutungsgefahren:

Der Geltungsbereich liegt im Hochwassergefahrenbereich HQ100 (Überflutungstiefe bis 1,0 m) und im Risikobereich HQextrem (Zonen der Überflutungstiefe 1,0 – 4,0 m). (s. bayernatlas) in einer Geländesenke und in einem potentiellen Aufstaubereich (s. Umweltatlas Bayern – Naturgefahren). Allerdings liegt das Plangebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete des Mains.

Für den Retentionsraumverlust von 4.700 m³ ist ein zeit- und funktionsgleicher Ausgleich zu schaffen.

Eingriff / Auswirkungen:

Das anfallende Oberflächenwasser wird über ein modifiziertes Trennsystem abgeleitet. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodeneigenschaften (und höher anstehendem Grundwasser) nicht möglich. Das Oberflächenwasser soll gedrosselt abgeleitet werden.

Mit der möglichen Überbauung und Versiegelung ergeben sich in der Bilanz verringerte Grundwasserneubildungsraten, erhöhte Verdunstungsraten und erhöhte Abflussraten durch Reduzierung der bestehenden versickerungsaktiven und wasseraufnahmefähigen Bodenschicht.

Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen

- Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß Hinweisen des Bebauungsplans nach dem aktuellen Stand der Technik behandelt.
- Es sind die allgemeinen Maßnahmen zum allgemeinen Grundwasserschutz zu ergreifen.
- Der ermittelte Verlust von Retentionsraum über 4.700 m³ innerhalb der „Hochwassergefahrenfläche HQ100“ ist zeit- und funktionsgleich auszugleichen.

Ergebnis der Umweltauswirkungen:

⇒ Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser mit mittlerer Erheblichkeit

3.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

Kitzingen liegt im wärmebegünstigten Maintal. Die mittleren Jahreslufttemperaturen liegen bei ca. 10° C mit steigender Tendenz, die Jahresniederschlagssummen bewegen sich zwischen 550 und 600 mm. In Kitzingen wurden in den letzten Jahren bei anhaltenden Hitzeperioden wiederholt Temperaturspitzen bis über 40° C gemessen.

Es herrschen West- und Südwestwinde vor, die teilweise durch die Nord-Südausrichtung des Maintals abgelenkt werden.

Das örtliche Geländeklima des Plangebiets wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. der Realnutzung bestimmt.

Die unbebauten landwirtschaftlichen Nutzflächen des Plangebiets gelten als lokale Kaltluftentstehungsgebiete am Rand des Maintals (regionale bedeutende Luftaustauschbahn). Sie sind durch angrenzende Siedlungsflächen (Gewerbe, Mischgebiet) und Verkehrsflächen (Nordtangente / Dammlage) vorbelastet.

Eingriff / Umweltauswirkungen

- Erhöhte Aufwärmung durch Versiegelung und Überbauung.
- Betriebsbedingte Emissionen von Staub, Stickoxiden, CO₂....

Vermeidungs- Minderungsmaßnahmen:

- verpflichtender Einbau von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen (gemäß Art. 44a BayBO),
- Pflanzgebote von mind. 20 hochstämmigen Laubbäumen und von Strauchgruppen für den Klimaausgleich.

Ergebnis der Umweltauswirkungen:

⇒ Auswirkung von geringerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft.

3.2.5 Schutzgut Biologische Vielfalt (Tiere, Pflanzen, Lebensräume, Artenvielfalt)

Vegetation - Lebensräume

Bestand

Biotop- und Nutzungstypen überwiegend geringerer Bedeutung

- Ackerland / gärtnerische Sonderkulturen (Biotoptyp A11 BayKompV)
- Straßen- und Wegebegleitgrün (Hecken mit Baumbestand, jüngere Ausprägung) auf Böschungen der Nordtangente und des Lochwegs (Biotoptyp V51 BayKompV)

Tiere und Lebensräume

s.a. Kaminsky Naturschutzplanung (2025):

Faunistische Bestandsaufnahmen für die Erstellung einer saP: Reptilien und Vögel, Stand August 2025

- Die straßenbegleitenden Grünstreifen bieten v.a. Lebensraum für Insekten (Heuschrecken, Käfer, Hautflügler, ...) Spinnen und Nahrung suchender Vögel.
Die Ackerflächen werden intensiver bewirtschaftet. Sie besitzen im Allgemeinen nur eine geringere Funktion als Lebensraum. Brutvögel wurden dort nicht nachgewiesen.
- Vogelarten:
Es wurden im Rahmen der Untersuchungen 2025 insgesamt 32 Vogelarten im Untersuchungsraum und im weiteren Umfeld festgestellt, davon wurden 17 direkt in den Eingriffsbereichen oder fliegend über diesen. 15 Arten wurden lediglich im Umfeld außerhalb des Eingriffsbereichs festgestellt.
Es wurden direkt im Eingriffsbereich keine Brutplätze und Revierzentren festgestellt.
Durch die angrenzende Nordtangente und die Wohnstraße Lochweg ist dieser durch intensivere Pflege, Verlärmung und Störung vermutlich weniger als Nistplatz für bodenbrütende Vogelarten geeignet.
Allerdings wurden dieser zeitweise durch Rebhühner genutzt (s. Zwischenbericht Kaminsky Naturschutzplanung). Ein Brutrevier wurde nicht nachgewiesen.
In der südlich angrenzenden Hecke kommen Brutvögel mit ihren Brutplätzen (z.B. Nachtigall) vor.
- Säugetiere:
Fledermausquartiere fehlen in den Eingriffsbereichen. Die Nutzung des Geltungsbereichs als Jagd- und Transfergebiet ist nicht auszuschließen, nachdem entlang der Hecke am Südrand des

Eingriffsbereiche Fledermäuse beobachtet wurden.

U.a. können in den Grünstreifen und Ackerflächen Mäuse- und Spitzmausarten vorkommen.

- Reptilien:
Lebensstätten der Zauneidechse konnten bislang (Schlussbegehung steht noch aus) nicht nachgewiesen werden.
- Bodenleben:
Durch die überwiegende ackerbauliche Nutzung wird das Bodenleben immer wieder gestört.
Es besteht im Eingriffsgebiet nur ein geringer Anteil an ungestörten Dauervegetationsflächen im Straßenbegleitgrün.

Insgesamt sind Lebensräume geringerer Bedeutung für Tiere, Pflanzen und Artenvielfalt betroffen.

Eingriff / Auswirkungen

Verlust von Lebensräumen von Tieren bzw. Wuchsorten von Pflanzen incl. deren Beseitigung:

- Ackerland (ca. 9.550 m²),
- Straßen- und Wegebegleitgrün in Gestalt von Hecken, Gebüsch, Gras- und Krautfluren (ca. 350 m² - entspricht nicht der ausgleichspflichtigen Fläche, da dort bereits Eingriffe als zulässig im Sinn von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB festgesetzt sind).)
- Schotterflächen (226 m²).

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden im artenschutzrechtlichen Beitrag behandelt.

Vermeidung, Minderung des Eingriffs:

- Äußere Eingrünung des Plangebiets durch Strauchgruppen / Heckenabschnitte im Süden, Norden und Nordosten (ca. 110 lfm)
- Pflanzgebote von Bäumen zur inneren Eingrünung (mind. 20 Stück).
- Artenschutzrechtliche, Konflikt vermeidende Maßnahmen (s.a. artenschutzrechtlichen Beitrag)

Ergebnis der Umweltauswirkungen „biologische Vielfalt“

Insgesamt entfallen Wuchsorte und Lebensräume mit geringerer Bedeutung für Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

⇒ Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Biologische Vielfalt

3.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Sachgüter:

Die neue Bebauung grenzt westlich an landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzte Flächen an. In der Vegetationszeit kommt es nach Überprüfung zu keinen wesentlichen Verschattungswirkungen durch neu ermöglichte Gebäude. Bei Anpflanzungen werden die gesetzlichen Grenzabstände beachtet.

Bei den Baumaßnahmen ist auf die Gewährleistung der Wirksamkeit ggf. bestehender Drainagen zu achten.

Kulturgüter:

Besondere Kulturgüter sind nicht betroffen.

Umweltauswirkungen:

⇒ Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.2.7 Besondere Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen sind nicht bekannt.

3.2.8 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können

Zu ermitteln sind

- die Anfälligkeit (Gefährdung und Widerstandsfähigkeit) des durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauprojektes für schwere Unfälle und/oder Katastrophen,
- das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen und
- deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erheblicher nachteiliger Folgen für die Umwelt.

Bestandsbeschreibung / Auswirkungen

Besondere Georisiken oder Altlasten sind nicht bekannt.

Überflutungsgefahren:

Der Geltungsbereich liegt im Hochwassergefahrenbereich HQ100 (Überflutungstiefe bis 1,0 m) und im Risikobereich HQextrem (Zonen der Überflutungstiefe 1,0 – 4,0 m). (s. bayernatlas) in einer Geländesenke und in einem potentiellen Aufstaubereich (s. Umweltatlas Bayern – Naturgefahren). Allerdings liegt das Plangebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete des Mains.

Für den Retentionsraumverlust von 4.700 m³ ist ein zeit- und funktionsgleicher Ausgleich zu schaffen.

Kampfmittelerkundung:

Es wurde die Stufe 1 einer Kampfmittelvorerkundung durchgeführt (s. Luftbilddatenbank Dr.- Carls GmbH (2025)). Für das Projekt „Kitzingen, Lochweg“ konnte demnach keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Gemäß „Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung“ besteht kein weiterer Handlungsbedarf (= Kategorie 1 laut BIMA & BMVG 2024).

Betriebe, die einen Betriebsbereich nach der Störfallverordnung betreiben, sind im für eine Störanfälligkeit maßgeblichen Umfeld nicht bekannt.

Ergebnis der Auswirkungen:

- ⇒ Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB sind daher für die Planung nicht anzunehmen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine erhöhten besonderen Risiken und Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen.

4. Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet weitergeführt. Die Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter und die Bevölkerung bleiben gegenüber dem derzeitigen Zustand unverändert.

Die geplante Ausgleichsfläche wird weiterhin ackerbaulich genutzt.

5. Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

s.a. Behandlung der einzelnen Schutzgüter (Kap. 3.2)

Bevölkerung

- Festsetzung von Emissionskontingenten zum Gewerbelärm

Boden und Fläche

- Behandlung des Oberbodens und Rohbodens nach den einschlägigen DIN-Normen und sonstigen Regelwerken,
- Werden Altlasten vorgefunden, sind diese unverzüglich zu bergen und fachgerecht zu entsorgen.
- Abfallrechtlich relevante Böden sind der Belastung entsprechend zu behandeln.
- Maßnahmen gegen Bodenverdichtung im Bereich von Vegetationsflächen.
- Denkmalschutz / Bodendenkmäler– Hinweis auf Umgang mit evtl. Bodenfunden.

Wasser

- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers
- Zeit- und funktionsgleicher Ausgleich des Verlustes von Retentionsraum innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 (4.700 m³).

Klima / Luft

- Pflanzgebote von mind. 20 hochstämmigen Laubbäumen und von Heckengruppen für den lokalen Klimaausgleich.

Biologische Vielfalt

- Äußere Eingrünung des Plangebiets durch 1-2reihige Heckenabschnitte im Süden, Norden und Nordosten (ca. 110 lfm)
- Pflanzgebote von Bäumen zur inneren Eingrünung (mind. 20 Stück).
- Artenschutzrechtliche, Konflikt vermeidende Maßnahmen (s.a. artenschutzrechtlichen Beitrag)
- Beschränkung der Beleuchtung

Landschaftsbild

- Äußere und innere Begrünung mit Hecken und Bäumen (Pflanzgebote)

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt in modifizierter Form in Anlehnung an den „neuen“ Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; Fassung 12/2021). Abweichend vom angeführten Leitfaden werden beim Ansatz der Wertpunkte keine Mittelwerte gebildet, sondern die (ungemittelten) Biotopwertpunkte (BWP) verwendet.

Die Beeinträchtigungsfaktoren (BE-Faktoren) begründen sich wie folgt:

BE-Faktor im Sondergebiet = 0,8; gemäß zulässiger Grundflächenzahl von 0,8.

Die neuen Verkehrsflächen werden bei der Ausgleichsermittlung rechnerisch in das Sondergebiet einbezogen. Da hier auch Straßenbegleitgrün mit einem Anteil von mindestens 20 % einbezogen ist, wird ebenfalls der BE-Faktor 0,8 angesetzt.

Die Eingriffsflächen (ca. 9.810 m²) im Bebauungsplan werden genutzt als:

- Ackerland (ca. 9.550 m²),
- Straßen- und Wegebegleitgrün (ca. 34 m²)
- Schotterweg (226 m²).

Als Fläche ohne Eingriff bzw. Beeinträchtigungswirkungen sind für den Ausgleichsbedarfs nicht wirksam:

- bereits durch bestehende Bebauungspläne mit Baurecht belegte Bereiche (s. §1a Abs. 3 BauGB)
- die bereits darüber hinaus versiegelten Verkehrsflächen (Nordtangente mit Fuß- und Radweg)
- das temporär beanspruchte (jüngere) Straßenbegleitgrün (V51 - Hecke und Gebüsch, Gras- und Krautfluren), das nach Anpassung von Böschungsflächen wiederhergestellt wird.

Aus der Multiplikation von Biotopwert, Beeinträchtigungsfaktor und Fläche des Biotopwerts ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 15.542 Wertpunkten.

Unter Berücksichtigung eines „Planungsfaktors“ kann der Ausgleichsbedarf um 10 % auf 13.088 Wertpunkte gemindert werden.

Für den als den Ausgleichsbedarf mindernden Planungsfaktor anrechenbar werden angesetzt:

- ⇒ Pflanzgebote von Bäumen auf privaten Flächen (mindestens 20 Stück) sowie 1-2reihige Hecken im Norden (mind. 40 laufende Meter)

Bestand - Bewertung *

ohne Eingriffswirkung:

Asphaltbelag Straße /Gehweg - V11/V31

Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung

Schotterwege, wassergebundene Decke - V32 (1 WP)

Acker, intensiv genutzt - A11 (2 WP)

Straßenbegleitgrün - V51 (3 WP)
(Rasenflächen, jüngere Gehölze)

Eingriffsflächen

Eingriffsschwere Typ A - höherer Versiegelungs- und Nutzungsgrad *

Sondergebiet
GRZ = 0,8

Flächen ohne Ausgleichsformeln mit bereits zulässigen Eingriffen nach § 1a Abs. 4 BauGB

Flächen ohne neuen Eingriff

Hinweise

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

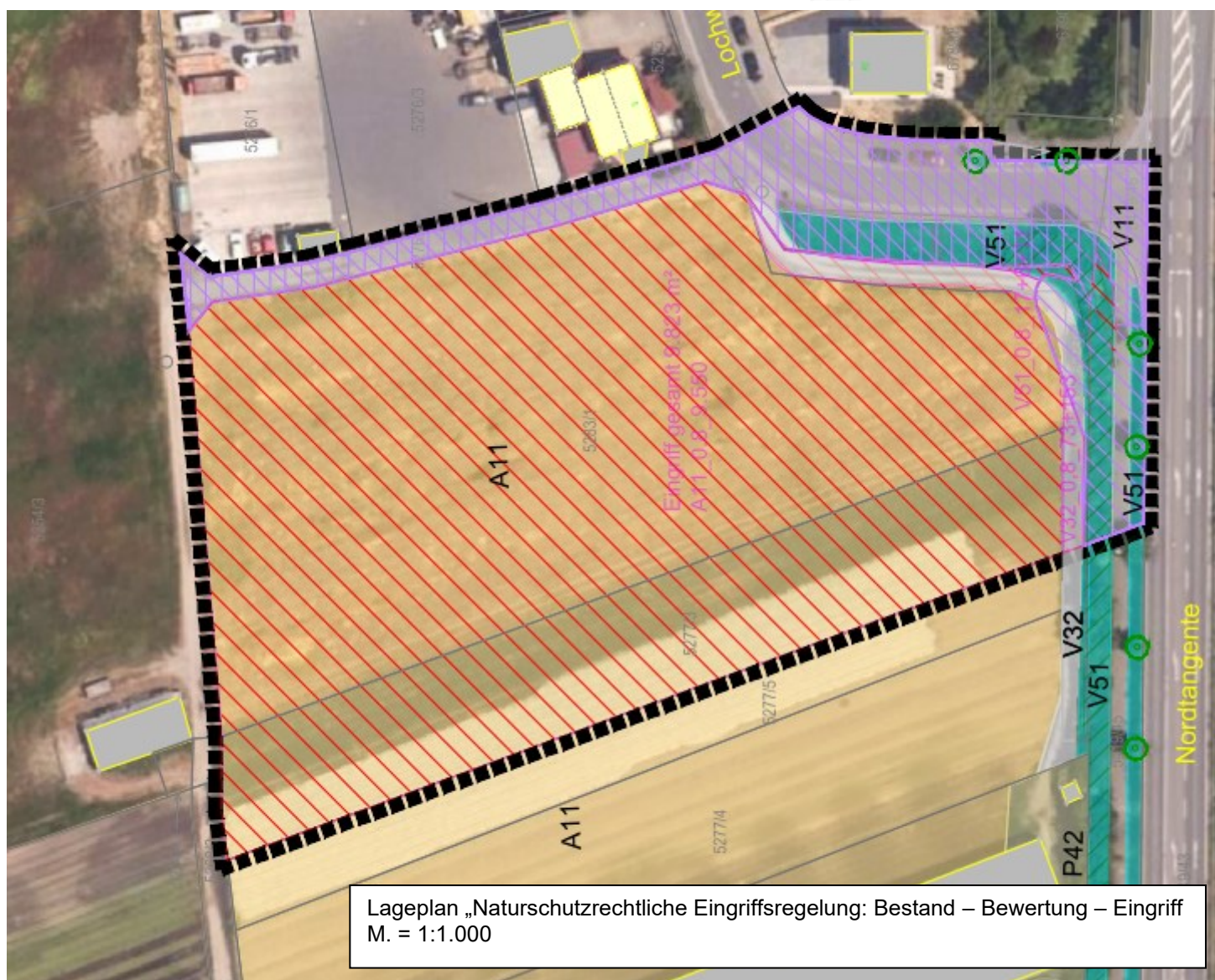
Nebenflächen Gartenbau, unversiegelt - P42 (2 WP)

Bäume < 25 Jahre - B311

Hecke (Straßenbegleitgrün)

* nach dem Bayerischen Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand Dez. 2021)

Bilanzierung
Biotoptyp_Beeinträchtigungsfaktor_Fläche m2, z.B. A11_0,8_100



- ⇒ Beleuchtung: ausschließlich auf Gebäude und Verkehrsflächen zu beschränken und auszurichten. Es ist ausschließlich die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig.

Tabelle:

Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs
nach Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; Fassung 12/2021, modifiziert)

Code BayKompV	Biotop- und Nutzungstyp	Fläche m ²	Wertpunkte BayKompV	Beeinträchtigungsfaktor GRZ = 0,8	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
x1/V31/ V11	überbaute Fläche		0		-
V32	Schotterweg	226	1	0,8	181
V51	Strassenbegleitgrün	34	3	0,8	82
A11	Ackerland, intensiv genutzt	9.550	2	0,8	15.280
Sa.		9.810			15.542
abzüglich Planungsfaktor 0,1					- 1.554
Summe Ausgleichsbedarf 1) WP					13.988

Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen wird folgende externe Ausgleichsfläche A1 zugeordnet:

Ausgleichsfläche A1 „Am Rodenbach“

(südliche) Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 4933 (Gmkg. Kitzingen) – Teilfläche 2.090 m²

Naturraum „Mainfränkische Platten“ (D56) / Mittleres Maintal / Maintalhänge (133-B)

Die vorgesehene Ausgleichsfläche liegt innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebiets „Unterfränkische Sande“ sowie

gemäß Flächennutzungsplan innerhalb einer „Gebietskulisse als übergeordneter Rahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie eines Bereichs zur „Schaffung extensiv genutzter Pufferstreifen um empfindlichen Biotopstrukturen herum“ und angrenzend an einen Bereich zur „Schaffung von durchgängigen Verbundachsen für Biotope feuchter Standorte in Tallagen und Bachauen“ (hier: Rodenbach)

Sie ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Sie weist eine geringere Bodengüte (Bodenzahl 38; Ackerzahl 35 – unterhalb des Durchschnittswerts des Landkreises Kitzingen mit 50) und somit auch eine geringe Ertragsfähigkeit (lehmgiger Sand, diluvial – eiszeitliche Flugsande, Braunerde) auf.

Sie besitzt damit Potential zur Entwicklung von artenreicherem, magerem Grünland (z.B. Salbei-Glatthaferwiese mit Magerkeitszeigern sandiger Wuchsorte), das auch gelegentlich von Main oder Rodenbach überschwemmt werden kann.

Lage im Hochwassergefahrenbereich HQ 100 und festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains. Westlich schließt ein „Trimm-Dich-Pfad“ an.

Entwicklungsziel:

- ⇒ Entwicklung artenreichen Extensivgrünlands (mäßig extensiv genutzt)
(entsprechend Biotop- und Nutzungstyp G212 BayKompV)
1.344 m² / 8.064 BWP Ausgleichswert
- ⇒ Entwicklung eines mesophilen Hecke (B112 BayKompV)
741 m² / 5.928 BWP Ausgleichswert

Maßnahmen:

- + Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland durch Ansaat mit Saatgut „ aus gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11: Südwestdeutsches Bergland) oder Mahdgutübertragung (z.B. Heudruschsaat / Heumulchsaat) aus geeigneten Spenderflächen (magere Wiesen);
- + Anlage der Hecke mit Arten laut Auswahlliste aus gebietsheimischer Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1) mind. 4-reihig; Entwicklungsbreite = 8 m.

Pflege und Entwicklung:

- 1-2 schürige Mahd mit Mähgutentnahme; Extensivbeweidung nach Erreichen des Entwicklungsziel zulässig.
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel (Ausnahme: Regulierung von unerwünschten Neophyten im Einvernehmen mit zuständiger Fachbehörde).

Vollzugsfrist:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn des Eingriffs zu vollziehen.

Nachweis des Ausgleichsbedarfs:

Die Ausgleichsfläche ergibt einen Ausgleichswert von 13.992 Wertpunkten.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird damit abgedeckt.

Die Ausgleichsfläche ist den Eingriffsflächen für die Dauer des Eingriffs zugeordnet.

Sie wird als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG (i.d.R. bei >3 ha für Kompensationsmaßnahmen beanspruchter landwirtschaftlicher Fläche) liegt hier wegen der beanspruchten Flächengröße von 0,2085 ha nicht vor.

Die Ackerzahl der Kompensationsfläche liegt mit 35 deutlich unter dem landkreisweiten Durchschnitt von 50. Eine Betroffenheit bezüglich § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 3 BNatSchG ist hier daher nicht gegeben.

Lageplan Ausgleichsfläche A1 „Rodenbach“ – M. = 1:1.000





Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A1



Entwicklungsziel:
Grünland, mäßig extensiv und artenreich (G212 - BayKompV)



Entwicklungsziel: Hecke, mesophil (B112 - BayKompV)

5.3 Besonderer Artenschutz

Der besondere Artenschutz wird wie in einem gesonderten Fachbeitrag, erstellt durch Kaminsky Naturschutzplanung (2025) behandelt. Dieser liegt zum Vorentwurf (frühzeitige Beteiligung) noch nicht vor. Die bereits zum Zeitpunkt des beigefügten Zwischenberichts zu den Bestandserhebung absehbar erforderlichen Verbotstatbestände vermeidenden Maßnahmen sind bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Im Rahmen der Planaufstellung wird das Eintreten vorhabenbedingter artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG wie Tötung, Verletzung, Störung, Schädigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gegenüber nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und durch die Vogelschutz-Richtlinie geschützten Arten geprüft.

Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbote erfolgte im Hinblick auf besonders geschützte Tierarten (Anhang IV FFH-Richtlinie) sowie geschützte Vogelarten (Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie) sowohl für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffsbereich als auch für die geplanten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen:

Tierarten

Keine.

Potentiell vorkommende Zauneidechsen wurden nach Erfassungen bislang nicht festgestellt.

Vogelarten

- Arten der ökologischen Gilde der „strukturarmen offenen Kulturlandschaft“ im Eingriffsbereich des Bebauungsplans,
- ökologische Gilde der „Hecken, Feldgehölze“

Um Verbotstatbestände im Hinblick auf die nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, werden Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung von folgenden Vorkehrungen:

Konflikt vermeidende Maßnahmen

- V1 Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb.
Hinweis: Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche, auch temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs bedarf einer gesonderten Bewertung.
- V2 Beseitigung und Schnitt von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig (Hecken und Gebüsche des Straßenbegleitgrüns)
- V3 Baufeldräumung (Gras- und Krautfluren des Straßenbegleitgrüns, Ackerland)
Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 1.10. und 28./29.02) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden. Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.
- V4 Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des signifikant erhöhten Vogelschlagrisikos (Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen und Eckverglasungen, Streifenmarkierungen, ...).
Es wird auf das Dokument „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderar-

beitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand: LAG VSW, Februar 2021) hingewiesen. Bei Fensterflächen, die nicht zu den festgesetzten Heckenpflanzungen hin ausgerichtet sind, und Fensterflächen bis 1,5 m² Größe, ist in der Regel nicht von einem signifikant erhöhten Tötungs- und Verletzungsrisiko auszugehen.

Prognose der Verbotstatbestände

Dem Bebauungsplan stehen nach derzeitigem Kenntnisstand unter Beachtung der aufgeführten, Konflikt vermeidenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

5.4 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

An unvermeidbaren Beeinträchtigungen verbleiben insbesondere die Funktionsverluste des Bodens durch Versiegelung und Überbauung, die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sowie die Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas und der Verlust von Acker- und Grünflächen als Lebensraum von Pflanzen und Tieren.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standort

Gemäß Begründungen bestanden alternative Prüfungen zum Standort.

Der Standort wurde demnach gewählt aufgrund der

- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen
- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung und den örtlichen Bedarf (Lebensmittel-Einzelhandelsversorgung (s.a. Gutachten „Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen“ durch Stadt und Handel (2025) und Einzelhandelskonzept Kitzingen (2023)).
- Relativ geringeren nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter.
- der städtebaulich integrierten Lage.

Bebauungsplanung

Es bestanden alternative Lösungsmöglichkeiten insbesondere im Hinblick auf die Ausdehnung des Sondergebiets nach Norden und Westen.

Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit wurde die Wahlvariante weiterverfolgt.

7. Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Untersucht wurden die Aus- und Einwirkungen auf die Bevölkerung und menschliche Gesundheit, auf Fläche und Boden, auf den Wasserhaushalt, das Klima, die Luft, auf die biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume) und auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die betroffenen Funktionsbereiche der Schutzgüter im angrenzenden Umfeld.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Kenntnislücken bestehen derzeit im Hinblick auf die konkrete Lage des Ausgleichs für Retentionsraumverluste innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichts (Fassung 18.09.2025) liegt kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor. Die Ergebnisse des Zwischenberichts von Kaminsky Naturschutzplanung (Stand August 2025) liegen zu Grunde.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

„Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen...“ (§ 4c BauGB).

Naturschutz / Besonderer Artenschutz

Für die Umsetzung und Überwachung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist somit die Stadt Kitzingen verantwortlich. Da davon auszugehen ist, dass die Gemeinden bei Planung, Ausführung, Entwicklung und Betreuung von Ausgleichsmaßnahmen selbstverantwortlich handeln, ist ein Monitoring nicht erforderlich.

Dies gilt auch sinngemäß für die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen.

Derzeit ist beabsichtigt, dass der derzeit bekannte Eingriffsträger, Eigentümer der Ausgleichsfläche, über einen städtebaulichen Vertrag zum Nachweis, zur Durchführung und zu den Maßnahmen, die zur Erreichung des Entwicklungsziels erforderlich sind, verpflichtet wird. Dies kann auch für ein entsprechendes Monitoring gelten.

Derzeit bestehen keine weiteren Hinweise auf sonstige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen. Ein weiteres Monitoring ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand verzichtbar.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Einkaufen am Lochweg...“ bzw. der 60. Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Sondergebiet für den Einzelhandel planerisch vorbereitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 1,18 ha Fläche mit den Grundstücken Fl.Nr. 5277/3, 5283/1, 5276/2, 5419/46, 6787/3 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 5271, 5277/2, 5419/45 der Gemarkung Kitzingen.

Es wird ein Sondergebiet mit der Grundflächenzahl GRZ = 0,8 festgesetzt.

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzt. Außerdem bestehen Verkehrsflächen der Nordtangente und des Lochwegs incl. Verkehrsbegleitgrün.

Bislang sind im Flächennutzungsplan „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Verkehrsflächen“ dargestellt.

Die vorhandenen Datengrundlagen sind insbesondere durch ein Gutachten zum Schallimmissionsschutz (IFB Sorge 2025) und einen Fachbeitrag zum besonderen Artenschutz (Kaminsky Naturschutzplanung 2025) ergänzt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden abhängig vom betrachteten und beurteilten Schutzgut überwiegend geringe bis mittlere, beim Schutzgut Boden höhere Umweltauswirkungen ermöglicht.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen sind bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet.

Im Wesentlichen wirksam ist die Flächenversiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen des Sondergebiets (max. ca. 7.900 m²) sowie Verkehrsflächen.

Da das Sondergebiet in der Hochwassergefahrenfläche HQ100 (aber außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets) des Mains liegt, wird ein zeit- und funktionsgleicher Retentionsausgleich (4.700 m³) erforderlich. Die entsprechende Lage des Retentionsausgleichs ist noch nicht bekannt.

Im Hinblick auf umgebende immissionssensible Orte werden Schall-Emissionskontingente, aufgeteilt in 5 Sektoren, festgelegt.

Den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen (Ausgleichsbedarf 13.988 Wertpunkte gemäß BayKompV) wird eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Teilfläche Fl.Nr. 4933 – Gmkg. Kitzingen) zugeordnet. Dort sollen sich auf bisherigem Ackerland mäßig extensiv genutztes Grünland und eine Hecke entwickeln.

Der Geltungsbereich überschneidet sich mit bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Die dort ermöglichten Eingriffe (Verkehrsflächen) gelten als planerisch bereits zulässig und sind nicht (erneut) ausgleichspflichtig.

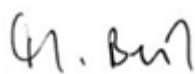
Die nachfolgende Tabelle fasst die Inhalte des Umweltberichts unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zusammen und bewertet die zu erwartenden wesentlichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Tabelle

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs- und Min- derungsmaßnahmen	Erheblichkeit ver- bleibender negati- ver Umweltauswir- kungen
Mensch Erholung, Lärm, Luft- reinhaltung	Vorbelastungen durch Verkehrs- lärm (Nordtangente) und Anlagen- lärm angrenzender oder angren- zend zulässiger Gewerbebetriebe;	Festsetzung von sektora- len Emissionskontingen- ten zum Anlagenlärm:	Keine
Landschafts- bild	Ortsrand: Vorbelastungen durch bestehende Nutzung und Verkehr	innere Durchgrünung durch Pflanzgebote	gering
Tiere und Pflanzen, bio- logische Viel- falt incl. besonde- rer Arten- schutz	Lebensräume / Wuchsorte: Biotop- und Nutzungstypen mit geringer Bedeutung. Habitatfunktion für Vogelarten der ökologischen Gilde der „offenen Kulturlandschaft“ und der „Hecken / Gehölze“	Anpflanzungen, Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	gering
Boden und Fläche	Neu für Bauland beanspruchte Fläche = ca.0,95 ha (bisher Acker- land) ansonsten überwiegend bestehen- de Verkehrsflächen. Sandige Lehme geringer Ertragsfä- higkeit mit mittlerer Pufferfähigkeit und geringer Wasserdurchlässigkeit	Schonende Behandlung des Oberbodens. Um- gang mit dem Boden nach einschlägigen Gesetzen, Normen, Richtlinien; sparsame öffentliche Er- schließung	hoch
Wasser(haus- halt)	Hochwassergefahrenfläche HQ100, keine Fließgewässer, geringer Grundwasserflurabstand	Retentionsausgleich ca. 4.700 m³; Rückhalt Oberflächen- wasser	mittel
Klima / Luft	Freiflächen mit lokaler Kaltluftbil- dungsfunktion;	Anpflanzungen für den lokalen Klimaausgleich;	gering
kulturelles Erbe	---	---	keine
Besondere Umweltrisiken	---		keine

Mit der Umsetzung und Entwicklung der beschriebenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie den Maßnahmen zum Retentionsausgleich (Hochwassergefahrenfläche HQ100) verbleiben rechtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

Oberdürrbach, 18.09.2025



Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Straße 7
97080 Würzburg
0931/287244, info@mb-landschaftsplanung.de

Referenzliste der Quellen

Wird zum Planentwurf weiter ergänzt

Bayerisches Geologisches Landesamt & Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2003):
Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. München/Augsburg.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2013):
Fachbeiträge zur Landschaftsrahmenplanung Unterfranken – Schutzgut Landschaftsbild bzw. Landschaftserleben / Erholung)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (Hrsg.) (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand:01.01.2020. München.

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (BaySTMLU 2002):
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Kitzingen. Aktualisierter Textband. Freising. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg. 2021):
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. München.

Bayerische Vermessungsverwaltung:
Umwelatlas Bayern und Bayernatlas
Informationen hierzu im internet abrufbar unter
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas>
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
(Abruf zuletzt am 12.08.2025)

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BIMA) & Bundesministerium der Verteidigung (BMVG) (Hrsg., 2024):
Baufachliche Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR KMR) – Arbeitshilfen zur Planung und Durchführung der Erkundung sowie der Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes. – Berlin & Bonn. Online abrufbar unter: <https://www.bfr-kmr.de/index.html>, [Letzter Zugriff: 11.08.2025].

GMP Geotechnik GmbH & Co.KG (2025):
Versickerungsversuche 02.07.2025 (2 Schürfen und zusammenfassendes Schreiben)

Kaminsky Naturschutzplanung (2025):
Faunistische Bestandsaufnahmen für die Erstellung einer saP: Reptilien und Vögel,
Zwischenbericht Stand August 2025.

IFB Sorge (2025):
Bebauungsplan Nr. 115 „Einkaufen am Lochweg“, Kitzingen.
Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung;
Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente für Gewerbegeräusche gemäß DIN 45691; Untersuchung und Beurteilung von Verkehrsgeräuschen. 14 August 2025. Bericht Nr. 16954.1 Rh

Luftbilddatenbank Dr.- Carls GmbH (2025):
Kampfmittelvorerkundung „Kitzingen, Lochweg“;
Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung
Stufe 1: Historische Recherche und Auswertung.
Estenfeld, August 2025

Regionaler Planungsverband der Region 2 (Würzburg) (2023)
Regionalplan der Region 2 Würzburg, zuletzt geändert durch die 17. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Würzburg. Lesefassung mit Stand vom 27.10.2023.

Stadt Kitzingen (2016)
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Bekanntmachung 06.04.2016.

Stadt Kitzingen (2023):
Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kitzingen, Kitzingen.

Stadt Kitzingen (2022):
Licht-Leitlinie der Stadt Kitzingen vom 17.11.2022

S+H - (2025).

Stadt und Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH

Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriefachmarktes nördlich des ehemaligen Bahnhof Etwashausen am Lochweg in Kitzingen

gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Fassung vom 06.06.2025

T+T Verkehrsmanagement GmbH (TNT 2025)

Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung von GE nördlich des ehemaligen

Bahnhofs Etwashausen in Kitzingen - Simulation des Verkehrsablaufs; 02.07.2025