

# ANLAGEN

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans  
„Wilhelmsberg - Kitzingen“  
Stadt Kitzingen

Anlage 1  
Vorprüfung des Einzelfalls gemäß  
§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB



# ANLAGE 1

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls  
gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB

## 1 Merkmale des Bebauungsplans

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                   | <p>Ausmaß in Bezug auf die rahmensetzende Wirkung im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG</p> <p>Zulässigkeit von Vorhaben</p> <p>Bedarf , Größe, Standort, Beschaffenheit</p> <p>Betriebsbedingungen von Vorhaben</p> <p>Inanspruchnahme von Ressourcen</p> | <p>Geltungsbereich des Bebauungsplans 6,13 ha<br/>davon Erweiterungsfläche Sondergebiet „Klinik“ 0,46 ha</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche des Sondergebietes „Klinik“: 6,02 ha<br/>davon Erweiterung 0,46 ha</li> <li>maximal zulässige Grundfläche bei GRZ 0,45: ca. 2,7 ha, mit Überschreitungsmöglichkeit auf 4,06 ha</li> <li>Größe der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze): ca. 3,18 ha bei etwa gleichbleibender Versiegelung und Nutzungsintensität - gegenüber dem bestehenden Baurecht</li> <li>maximal zulässige Geschoszahl: 6, keine Veränderung gegenüber Bestandssituation und rechtskräftigem Bebauungsplan</li> <li>max. zulässige Gebäudehöhe 261 m üNN</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Überschlägige Prüfung |                                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.2                   | <p>Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst</p>                                                                                                                                                                     | <p>Die Stadt Kitzingen ist gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) als Mittelzentrum innerhalb des allgemeinen ländlichen als Teilraums mit besonderem Handlungsbedarf definiert.</p> <p>Für die Einstufung als Mittelzentrum ist u.a. das Vorhandensein eines Krankenhauses der Versorgungsstufe II, III und IV Voraussetzung.</p> <p>Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beeinflusst diesen Plan nicht.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (41. Änderung) stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonstiges Sondergebiet „Klinikgebiete“ dar. Der westlichen Erweiterungsbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft in Hanglagen des Mains und seiner Nebentäler dargestellt. Hier wird eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich, diese erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.</p> <p>In den östlich benachbarten Bebauungsplänen sind Allgemeine sowie ein Reines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Beeinflussung der Pläne durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung liegt nicht vor bzw. wird durch geeignete Maßnahmen zum Schallschutz vermieden.</p> |
| Überschlägige Prüfung |                                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| 1 Merkmale des Bebauungsplans |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1.3                           | <p><b>Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener Belange</b></p> <p>einschl. gesundheitlicher Erwägungen</p> <p>Förderung einer nachhaltigen Entwicklung</p> | <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gekennzeichnet durch überwiegend bereits versiegelte und überbaute Flächen, extensiv genutzte Grünflächen mit Baumbestand und Gebüschstrukturen, sowie Vorbelastungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch bauliche und verkehrliche Nutzung. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs besteht bereits Baurecht (1. Änderung des Bebauungsplans). Dieses wird durch die 2. Änderung und Erweiterung geringfügig erweitert; das zulässige Maß der Überbauung bleibt flächenmäßig weitgehend unverändert.</p> <p>Besondere Standortqualitäten für Boden-/Wasserhaushalt oder den klimatischen Ausgleich sowie eine besondere Bedeutung des Gebietes für die siedlungsnah Erholung liegen nicht vor.</p> <p>Die parkartigen Freianlagen sind Lebensraum für Vögel und Jagdhabitat für Fledermäuse, Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten sind im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung nicht erfasst.</p> <p>Die südexponierte Hanglage ist insbesondere in Verbindung mit den westlich und südlich angrenzenden Weinbergshängen für das Landschaftsbild von Bedeutung. Westlich grenzen nach § 30 BNatschG bzw. Art. 23 BayNatschG geschützte Heckenbiotope „Hang östlich von Repperndorf (Nr. 6226-0115-012) an. Weitere Schutzgebiete oder Schutzgegenstände des Natur- und Wasserschutzes sind nicht betroffen.</p> <p>Aufgrund der beabsichtigten Gebietserweiterung mit nur geringfügiger zusätzlicher Flächenversiegelung ist die Einbeziehung der Umweltbelange wünschenswert, um Fehlentwicklungen aus Umweltsicht zu vermeiden und Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bestmöglich zu minimieren. Dies dient einer nachhaltigen Entwicklung.</p> <p>Ausgleichserfordernisse ergeben sich allerdings nicht.</p> <p>Gesundheitliche Erwägungen sind dabei nicht von Bedeutung:</p> <p>Durch die bauliche Erweiterung des Klinikareals am bestehenden Standort leistet die Klinik durch Nachverdichtung und den schonenden Umgang mit Grund und Boden einen Beitrag zur Innenentwicklung und damit zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.</p> |                                                   |
| Überschlägige Prüfung         |                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> erheblich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich |
| 1.4                           | <p><b>für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene Probleme</b></p> <p>einschl. gesundheitlicher Erwägungen</p>                                                                   | <p>Über die zulässige Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung hinaus (vgl. 1.1) sind durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung keine umweltrelevanten Probleme zu erwarten.</p> <p>Vom Klinikbetrieb ausgehende Emissionen von Lärm oder Schadstoffen, die Verwendung umweltschädlicher Stoffe über das bisherige Maß hinaus oder umweltbezogene Probleme, die sich aus Abwasser, Abgasen oder Abfallerzeugung ergeben könnten und gesundheitlich bedenklich sind, sind durch die 2. Bebauungsplanänderung und -erweiterung nicht veranlasst.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                   |
| Überschlägige Prüfung         |                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> erheblich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich |
| 1.5                           | <p><b>Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</b></p>                                                                      | <p>Nutzungen, Emissionen und Beeinträchtigungen, die die Durchführung und Beachtung nationalen oder europäischer Umweltvorschriften bedingen erfordern würden, ergeben sich aus der Bebauungsplanänderung und -erweiterung nicht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                   |
| Überschlägige Prüfung         |                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> erheblich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich |

| 2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1                                                                               | Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit der Auswirkungen                               | <p><b>Baubedingte Auswirkungen</b> während der Baubetriebs sind nur temporär wirksam</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen</li> <li>• Lärmbelastung durch den Baubetrieb</li> <li>• Schadstoff- und Staubbelastung durch den Baubetrieb</li> </ul> <p><b>Anlage und nutzungsabhängige Auswirkungen</b> sind dauerhaft wirksam</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überbauung und Flächenversiegelung im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und Baugrenzen einschl. Erschließungsbereiche, Stellplätze etc. bis max. 40.608 m<sup>2</sup></li> <li>• Damit wäre im gesamten Geltungsbereich eine Versiegelung von insgesamt 41.758 m<sup>2</sup> möglich. Dies entspricht einer geringen Reduzierung gegenüber der bisher zulässigen Flächenversiegelung um 1.077 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Lärmbelastungen aus dem Klinikbetrieb für angrenzende Wohnnutzungen: Fahr- und Parkverkehr auf dem Klinikgelände und in den Stellplatzbereichen können durch evtl. Schutzvorkehrungen ausgeschlossen werden.</li> <li>• An Lage und Umfang der Stellplätze sind mit der aktuellen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans keine Veränderungen erforderlich; evtl. Erweiterungen und Umstrukturierungen sind auch unter immissionsschutzrechtlichen Anforderungen machbar.</li> </ul> |                                                                                                   |
| Überschlägige Prüfung                                                             |                                                                                      | <input type="checkbox"/> erheblich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich |
| 2.2                                                                               | kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 40 werden die Regelungen, Festsetzungen und Zulässigkeiten der rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung vollständig ersetzt, kumulative Effekte zwischen den beiden Plänen ergeben sich daher nicht</li> <li>• kein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                   |
| Überschlägige Prüfung                                                             |                                                                                      | <input type="checkbox"/> erheblich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich |
| 2.3                                                                               | Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit, z.B. bei Unfällen | <p>Besondere Risiken für die Umwelt ergeben sich aus der geplanten Nutzung nicht; gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans sind maßvolle Erweiterungen der baulichen Nutzung, jedoch keine Änderungen der Nutzungsart vorgesehen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                   |
| Überschlägige Prüfung                                                             |                                                                                      | <input type="checkbox"/> erheblich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich |

| 2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        |                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 2.4                                                                               | Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen                                                                                                                  | Eine über die bisherigen Auswirkungen hinausgehende räumliche Ausdehnung der Auswirkungen, wie bspw. Geräuschentwicklung aus dem Klinikbetrieb oder die visuelle Wirkung der Baukörper in die Umgebung kann aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ausgeschlossen werden. |                                                        |                                                     |
| Überschlägige Prüfung                                                             |                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> erheblich                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich      | unerheblich                                         |
| 2.6                                                                               | <b>Schutzgebiete</b>                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        |                                                     |
| 2.6.1                                                                             | Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000, FFH- und Vogelschutzgebiete)<br>§ 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG                                                  | <input type="checkbox"/> betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> randlich betroffen            | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen |
| 2.6.2                                                                             | Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> randlich betroffen            | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen |
| 2.6.3                                                                             | Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> randlich betroffen            | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen |
| 2.6.4                                                                             | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG                                                                                      | <input type="checkbox"/> betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> randlich betroffen            | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen |
| 2.6.5                                                                             | Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> randlich betroffen | <input type="checkbox"/> nicht betroffen            |
| 2.6.6                                                                             | Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> randlich betroffen            | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen |
|                                                                                   | Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> randlich betroffen            | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen |
|                                                                                   | Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> randlich betroffen            | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen |
| 2.6.7                                                                             | Gebiete, in denen in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind                                                  | <input type="checkbox"/> betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> randlich betroffen            | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen |
| 2.6.8                                                                             | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 des ROG             | Die Stadt Kitzingen ist gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) als Mittelzentrum innerhalb des allgemeinen ländlichen als Teilraums mit besonderem Handlungsbedarf definiert.<br><br>Das Plangebiet gehört somit keinem Verdichtungsraum an und weist keine hohe Bevölkerungsdichte auf.                               |                                                        |                                                     |
|                                                                                   |                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> randlich betroffen            | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen |
| 2.6.9                                                                             | in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder durch die Länder als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft | <input type="checkbox"/> betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> randlich betroffen            | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen |

## Ergebnis der Überprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB:

Aufgrund der überwiegend geringen Empfindlichkeit sowie der Vorbelastung des Plangebietes und des betroffenen Wirkraumes sind durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit dem geplanten Vorhaben zur Sanierung und Erweiterung des Klinikums in der Summe keine zusätzlichen nachteiligen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter und die bestehenden Nutzungen im Plangebiet und im weiteren Planungsumgriff zu erwarten.

So können – gemessen an dem Gebot der Umweltvorsorge – erhebliche Nachteile und Belästigungen sowie erheblich qualitätsmindernde Beeinträchtigungen der Schutzgüter infolge der geplanten Nutzungen ausgeschlossen werden.

Nach überschlägiger Prüfung führen die geplanten baulichen Maßnahmen voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.