



STADT KITZINGEN | FLÄCHENNUTZUNGS- PLANÄNDERUNG

43. Änderung des Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan
zur Darstellung von Wohnbauflächen
im Bereich „Am Wilhelmsbühl“

Landkreis Kitzingen

Begründung

PLANUNGSTRÄGER



Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Vorentwurf: 25.07.2019

Entwurf: 19.03.2020

Fassung Feststellungsbeschluss: 24.09.2020

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Kerstin Martin
Dipl. Ing. (FH) Landespflege

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

INHALT

1	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen und Stand der Bauleitplanung	7
3	Lage, Abgrenzung und Größe des Änderungsbereichs	8
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	9
5	Standortalternativen	14
6	Inhalt der Änderung	19
6.1	Siedlung und Wohnen, Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	20
6.2	Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	20
6.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	21
6.4	Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz	22
6.5	Belange der Landwirtschaft	23
7	Flächenbilanz	24
8	Umweltbericht	24
9	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	26
10	Quellen- und Literaturverzeichnis	28
	Abbildungsverzeichnis	30
	Tabellenverzeichnis	30

1 ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Genehmigungsfassung vom 05.12.2015 im Südwesten der Stadt Kitzingen zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ zu schaffen.

Mit der 43. Flächennutzungsplanänderung wird im Änderungsbereich der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich in einer Flächengröße von ca. 1,23 ha als Wohnbaufläche bzw. Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Darüber hinaus erfolgt im Zuge der Änderung eine Anpassung des Flächennutzungsplan an die vorhandene Bebauung im Bereich am Wilhelmsbühl, sodass gemischte Bauflächen (Mischgebiete) in einer Flächengröße von ca. 0,6 ha nun entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Wilhelmsbühl“ (Fassung vom 16.09.1997) als Wohnbauflächen (Allgemeine Wohngebiete) dargestellt werden. Im Änderungsbereich ist hier bereits ein schmaler, am bisherigen Ortsrand verlaufender Streifen von ca. 0,11 ha als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Durch die Neuausweisung der Wohnbauflächen am südwestlichen Stadtrand im Anschluss an die bestehenden Wohngebiete „Stangenbrunnenweg“ und „Am Wilhelmsbühl“ trägt die Stadt Kitzingen dazu bei, der Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohngebäude nachzukommen.

Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen

Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichte Bevölkerungsprognose für die Stadt Kitzingen erwartet bis zum Jahr 2034 gegenüber dem Jahr 2014 eine stabile Bevölkerungsentwicklung von -2,5 bis zu 2,5 % (vgl. BayLfSt 2016). Bereits seit dem Jahr 2011 ist in Kitzingen eine durchweg positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen (31.12.2011: 20.321 Einwohner, 31.12.2017: 21.346 Einwohner; entspricht einer Zunahme von etwa 5 %) (vgl. BayLfSt 2018, 2019a). Die Bevölkerungszunahme ist dabei auf Wanderungsgewinne zurückzuführen (vgl. BayLfSt 2018). Die prognostizierte Bevölkerungszahl für das Jahr 2034 von 21.000 Einwohnern wurde dabei bereits Ende 2017 überschritten, ebenso wie der berechnete „Höhepunkt“ der Einwohnerzahl gemäß Vorausberechnung am 31.12.2023 mit 21.190 Einwohnern (vgl.

BayLfSt 2019a, b). Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung stellt sich in der Stadt Kitzingen somit deutlich positiver dar als zuletzt prognostiziert. Damit verbunden ist eine erhöhte Nachfrage nach Wohngrundstücken.

Nachdem die jüngsten Neubaugebiete im Stadtgebiet besetzt und die Potenziale an Wohnbauflächen für eine Einzelhausbebauung ausgeschöpft sind, ist angesichts der Bevölkerungsentwicklung ein weiterer Bedarf an Wohnbauland abzuleiten. Weiterhin kann angesichts vermehrter Gewerbeansiedlungen im Stadtgebiet, z. B. im Gewerbepark ConneKT, und dem damit verbundenen Zuzug von Fachkräften ein entsprechend steigender Wohnraumbedarf festgehalten werden.

Bereits im Wohnraumkonzept der Stadt Kitzingen für das Jahr 2030 wurde dabei folgendes Ergebnis festgehalten: „Eine deutliche Nachfrage ergibt sich bei örtlichen Maklern jedoch auf dem Segment der Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen von rd. 500 m². Diese Nachfrage kann derzeit nicht gedeckt werden.“ (vgl. Stadt Kitzingen 2015b: 23). Als Handlungsempfehlung wurde daher neben Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Aufwertung und Sanierung im Bestand, u. a. die Schaffung von nachfrageorientiertem Wohnraum ausgegeben (vgl. Stadt Kitzingen 2015b: 57). Bereits am 04.10.2016 wurde daher durch den Stadtrat der Stadt Kitzingen beschlossen, für die im derzeitigen Außenbereich liegenden Flächen im Bereich „Am Wilhelmsbühl“ eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Zwar werden Baulücken sowie leerstehende Wohnungen/Wohngebäude in der Stadt Kitzingen nicht systematisch in einem Kataster o. ä. erfasst und auch nicht die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, so lässt sich dennoch das Vorhandensein großer Nachfrage nach Grundstücken für Ein-/Zweifamilienhäusern anhand verschiedener Tatsachen festmachen: So findet bei Nutzungsaufgaben auf für eine bauliche Entwicklung potenziell geeigneten Grundstücken (z. B. Gärtnerflächen) unmittelbar eine bauliche Entwicklung statt. Bei Projekten von Bauträger werden diese schnell realisiert und verkauft. Auch übersteigt die Nachfrage das Angebot an Baugrundstücken in den zuletzt ausgewiesenen Baugebieten in der Kernstadt deutlich, sodass auf ein Baugrundstück mehrere Nachfrager kommen und ein Grundstück „mehrfach“ verkauft werden könnte. Zwar finden sich in den Stadtteilen noch zahlreiche unbebaute Wohngrundstücke im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne, jedoch sind diese in Privat-hand, werden nicht verkauft oder bebaut und stehen daher dem Markt nicht zur Verfügung. Außer der jüngsten Baugebiets-

ausweisung („Oberer Hammerstielweg“) sind in der Kernstadt keine zeitnah verfügbaren Flächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen und kein städtisches Eigentum an Potenzialflächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen vorhanden (siehe auch Kap. 5 Standortalternativen).

Um dem gestiegenen Bedarf an Bauland gerecht zu werden und weiterhin freie Bauplätze vorhalten zu können, soll nun in Kitzingen ein Baugebiet mit ca. 15 Bauplätzen entstehen. Neben dem Standort an einem siedlungsstrukturell geprägten Umfeld und der Anbindung an bestehende Siedlungsflächen verfügt der gewählte Standort über den Vorteil, dass aufgrund der Flächenverfügbarkeit und des beabsichtigten Verkaufs an zukünftige Bauherren mit einer Bauverpflichtung eine kontinuierliche, lückenlose Bebauung des Neubaugebietes gewährleistet werden kann.

2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STAND DER BAULEITPLANUNG

Rechtliche Grundlagen für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in Kitzingen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ zu ändern. Außerhalb des dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Die Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Kitzingen am 25.07.2019 beschlossen. Der derzeit für den Änderungsbereich geltende Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 2015 in der Fassung der 41. Änderung, welche am 05.12.2015 wirksam wurde. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft in Hanglagen des Mains und seinen Nebentälern, die von Bebauung freizuhalten sind, dar und den westlichen Randbereich als landschaftsprägende Gebüsche, Hecken und Feldgehölze. Im östlichen Bereich sind Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt.

Östlich, nordöstlich und in einem kleinen Bereich südwestlich des Änderungsbereichs grenzen Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen an. An letztere schließen sich weiter östlich, in Richtung Main, gewerbliche Bauflächen an. Nordwestlich, westlich und südwestlich sind ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft sowie landschaftsprägende Gehölze dargestellt.

3 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Größe von ca. 1,95 ha befindet sich im Südwesten der Stadt Kitzingen.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1712T, 1712/1, 1714, 1715, 1718, 1735, 1735/1, 1735/2, 1735/3, 1735/4, 1735/6, 1735/7, 1734/1, 1734/2, 1717/1, 1717/2, 1499T, 1731/5T, 1731/2, 1731/10, 1731/3, 1731/11, 1731/4, 1731/12, 1731/6, 1731/7, 1731/8, 1731/9, 1740/3T, 1740/5, 1740/2, 1740/6, 1740/7, 1740/8, 1740/9 und 1740/10 der Gemarkung Kitzingen.

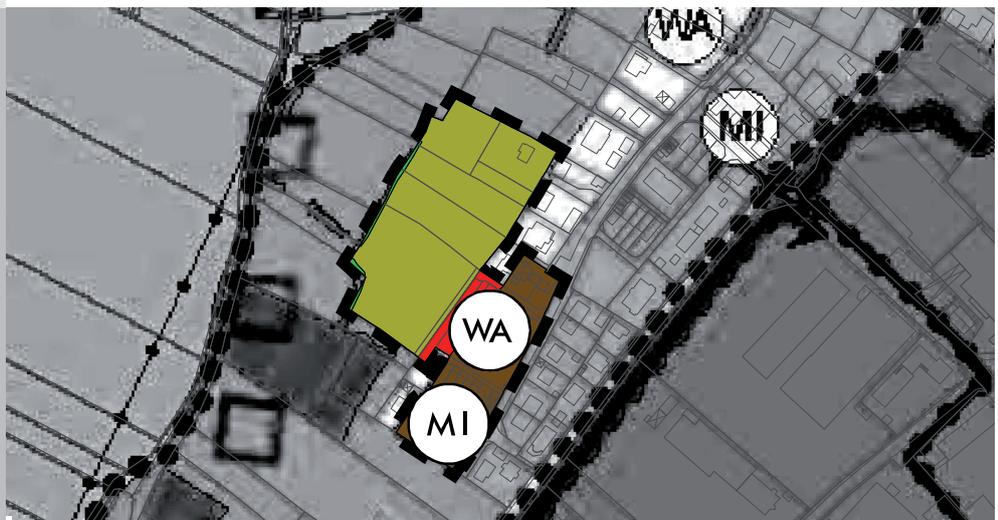
Der nördliche Teilbereich (ca. 1,25 ha) wird bisher überwiegend von brachgefallenem Extensivgrünland dominiert, umgeben von Heckenstrukturen. Im nordöstlichen Änderungsbereich findet sich bereits ein Wohngebäude, umgeben von einem Garten mit dichtem Baum- und Gehölzbestand.

Der weitere Änderungsbereich (ca. 0,71 ha) im Süden und Osten befindet sich innerhalb der bestehenden Wohn-/Mischgebiete „Am Wilhelmsbühl“ und „Stangenbrunnenweg“ an, die sich nach Norden und Osten fortsetzen.

Nach Westen schließen sich an die Gehölzstrukturen wiederum landwirtschaftliche Flächen an.

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist über die Straße „Am Wilhelmsbühl“ sichergestellt.

Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan i. d. F. der 41. Änderung vom 05.12.2015 mit Umgrenzung der Änderungsbereiche
Quelle: Stadt Kitzingen



4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind, ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** mit Stand 2020 und dem **Regionalplan der Region Würzburg (2) (RP)**.

Die Stadt Kitzingen hat gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan eine zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum (LEP 2018) bzw. im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RP).

Für das Planungsgebiet sind folgende allgemeine Ziele und Grundsätze für die **räumliche Entwicklung und Ordnung** sowie die **Siedlungsentwicklung** im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan relevant:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP G; 3.1)
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP G; 3.1)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP G; 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (LEP Z; 3.3)
- Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d. h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden. (LEP zu 3.3 (B))
- Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Regionalentwicklung sollen die natürlichen Ressourcen und die Leistungsfähigkeit des Natur-

haushalts in allen Regionsteilen gesichert und möglichst verbessert werden. Die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur sollen ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und insbesondere möglichst flächensparend erfolgen. Dabei soll die gute kulturelle und soziale Ausstattung der Region gesichert und ausgebaut werden. (RP Z; A I 4)

- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist anzustreben, nachteilige Auswirkungen der Verdichtung zu vermeiden. Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind das Oberzentrum Würzburg und geeignete Gemeinden an den Verkehrs- und Siedlungsachsen, die vom Oberzentrum ausgehen. Bei Erweiterungen von Siedlungsflächen ist eine hinreichende und gesicherte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) anzustreben. (RP G; A.II 1.2)
- Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei angestrebt werden. (RP Z; A.II 2.2)
- Auf eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie zwischen Wohnbebauung und Bebauung für Industrie und Gewerbe soll hingewirkt werden. (RP G; B I 3.1.5)
- In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

Dabei hat sie den besonderen Erfordernissen des jeweiligen Landschaftsraumes Rechnung zu tragen.

Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernissen in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.

- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken (RP G, B.II 1.1).
- Im südlichen und östlichen Teil der Region soll eine günstigere Siedlungsentwicklung angestrebt werden. (RP Z; B.II 1.2)
- Folgende Gemeinden sind für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig: alle zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte [...] (RP Z; B.II 1.5)
- Insbesondere in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sind Wohnbaugebiete in guter Zuordnung zu den Arbeitsplätzen, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen auszuweisen. (RP G; B.II 3.1)

Darüber hinaus werden als **umweltrelevante** Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan genannt:

- Der Ressourcenverbrauch [... Wasser, Boden und Freiräume] soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP G 1.1.3).
- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden. (LEP G; 1.3.2)
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann [...] (LEP G; 2.2.5)
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP G; 7.1.1).
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (LEP G; 5.4.1)
- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden. (LEP G; 7.1.6)
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten. (LEP Z; 7.1.6)

- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der für die Region typische Landschaftscharakter sollen in allen Teilen der Region [...] durch pflegliche Bodennutzung erhalten werden. [...] (RP Z; B I 1.1)
- Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in Gemeinden des Verdichtungsraumes Würzburg und den Maintalgemeinden, soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden. (RP G; B.I 3.1.4)
- Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu. (RP G; A.II 2.7)
- Zwischen den Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen sollen ausreichende Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung (regionale Grünzüge und Trenngrün) erhalten oder nach Möglichkeit geschaffen werden. Dies gilt insbesondere im Bereich [...] der Mittelzentren [...] Kitzingen [...] (RP G; B.I 3.1.1)
- Trenngrün und regionale Grünzüge gemäß B I 3.1.1 zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in den Siedlungs- und Verkehrsachsen des näheren Umkreises des Oberzentrums Würzburg, sollen als gliedernde Grün- und Freiflächen zur ökologischen Stabilisierung und zur klaren Abgrenzung von Siedlungslandschaft und freier Landschaft erhalten und gesichert werden. (RP Z; B.II 2.2)
 - Im Regionalplan ist im Südwesten von Kitzingen ein Trenngrün zwischen Steigweg (Gewerbegebiet Innopark) und Hammerstielweg festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich jedoch in einiger Entfernung (ca. 350 m) südöstlich außerhalb dieses Trenngrüns.

Den übergeordneten Planungsvorgaben, die Zersiedlung des Landschaftsraumes zu vermeiden und eine flächensparende und organische Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, wird auf lokaler Ebene durch die Standortwahl und Bauflächenausweisung in Anbindung an vorhandene bauliche Strukturen auf den nördlich, östlich und südlich angrenzenden Grundstücken (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) Rechnung getragen. Die Ausweisung der Wohnbaufläche an diesem bereits siedlungsstrukturell geprägten Standort am Rand der Ortslage Kitzingens trägt dadurch zu einer kompakten Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit

der vorhandenen Infrastruktur unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten bei.

Die Stadt Kitzingen besitzt angesichts der zentralörtlichen Einstufung als Mittelzentrum und der jüngsten Bevölkerungsentwicklung (vgl. Kap. 1) gute Voraussetzungen für eine Stärkung der Siedlungsentwicklung. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden neue Wohnbauflächen im Rahmen einer organischen Entwicklung angeboten. Im Rahmen einer angemessenen Siedlungstätigkeit gewährleistet der ausgewählte Standort eine Anbindung der neuen Wohnbauflächen an geeignete Siedlungseinheiten sowie eine gute Zuordnung zu den Wohn- und Arbeitsstätten, den zentralen Einrichtungen, den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen. Im Bereich der Hanglage kommt es durch die Planung nicht zu einem weiteren Herausragen der Bebauung als die bereits bestehende und geplante Bebauung (nicht höher als Höhenlinie 220 m ü.NN, vgl. Abb. 2); der sensible Bereich der Hangschultern des Frohnbergs werden weiterhin freigehalten.

Eine landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung am Siedlungsrand erfolgt in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen zur bzw. dem Erhalt der Randeingrünung entlang der westlichen Grenze der geplanten Bauflächen. Vorhandene Biotop- und Lebensraumwildlebender Arten können hierdurch gesichert und entwickelt werden. Die landschaftliche Vielfalt wird durch die Darstellung von Pflanz- und Erhaltungsgebieten sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung bewahrt und gestärkt. Durch die Darstellung von Ausgleichsflächen wird der unvermeidbare Eingriff durch die Überbauung und Flächenversiegelung ausgeglichen.

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen am Wilhelmsbühl folgt die Stadt Kitzingen den Zielsetzungen der Wohnraumoffensive der Bundesregierung.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

5 STANDORTALTERNATIVEN

Unter Berücksichtigung grundsätzlicher Überlegungen zur Standortwahl, wie

- Lage außerhalb von Schutzgebieten
- Vermeidung der Beeinträchtigung von Biotopstrukturen
- möglichst unmittelbarer Anbindung an vorhandene Infrastruktur
- Fortführung der Siedlungsentwicklung an bereits erschlossenem Standort

weist das Planungsgebiet neben der Flächenverfügbarkeit wesentliche Eignungskriterien auf.

Die Prüfung von alternativ für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes geeigneten Standorten wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

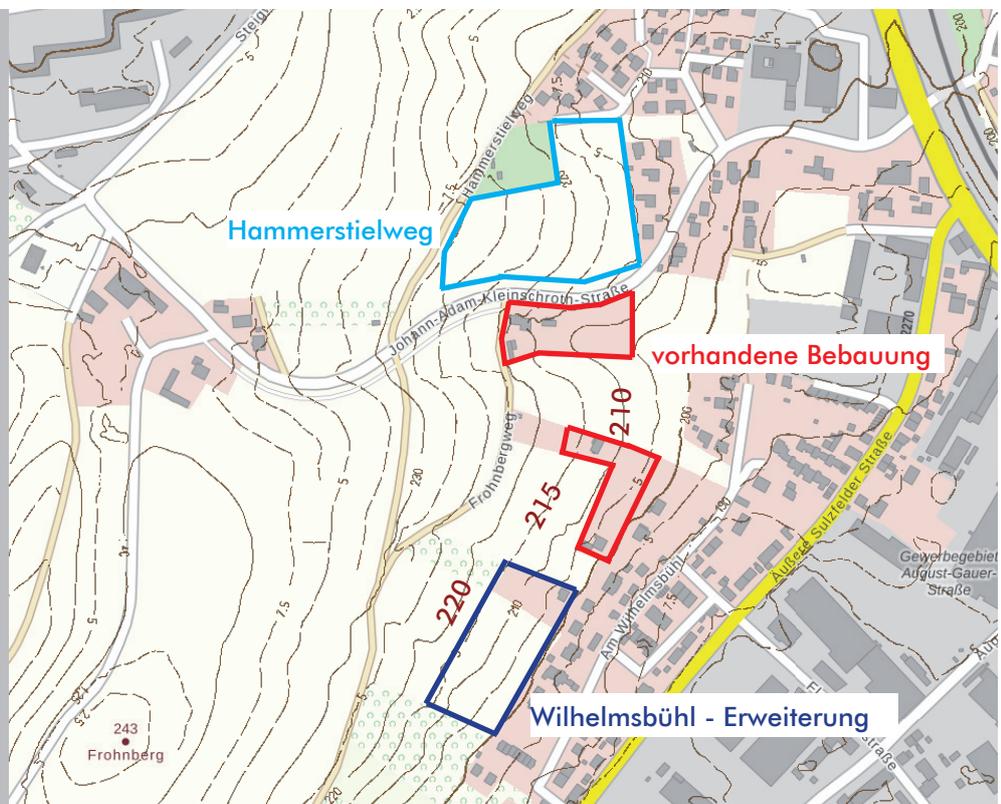
- Städtebauliches Ziel der Stadt ist eine Stärkung des Wohnstandorts Kitzingen im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung (vgl. Kap. 1)
- Der Änderungsbereich am südwestlichen Stadtrand grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung „Stangenbrunnenweg“ und „Am Wilhelmsbühl“ an und ist hierüber unmittelbar an die vorhandene Infrastruktur angebunden. Der Standort besitzt damit eine siedlungsstrukturelle Prägung. Insbesondere für Familien mit Kindern stellt die verkehrsberuhigte, ortsnahe Lage einen besonderen Wohnwert dar.
- Angesichts weiträumiger Restriktionen im Stadtgebiet Kitzingen (Überschwemmungsgebiet des Mains, FFH-/Vogelschutzgebiete, ...) verfügt das Plangebiet angesichts der Lage außerhalb von Schutzgebieten über eine grundsätzliche Eignung für eine bauliche Entwicklung.
- Die geplante Bebauung rückt nicht weiter den Hang hinauf als bestehende vereinzelte Gebäude (vgl. Abb. 2) und das Plangebiet verfügt - verglichen mit angrenzenden Flächen am Frohnberg - über eine geringe Bedeutung für Biotope, Orts- und Landschaftsbild (Acker); randlich vorhandene wertvolle Biotopstrukturen können gleichzeitig langfristig erhalten werden.
- Nach Entwicklung der bestehenden Potenziale an Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet, werden mit der Planung nun die Überlegungen der Stadt Kitzingen aus dem Jahr 1994, die bereits eine Wohnbebauung der ausgewählten Fläche vorsahen, umgesetzt.

Die Entscheidung zur baulichen Entwicklung dieser Flächen wurde bereits am 04.10.2016 durch den Stadtrat der Stadt Kitzingen beschlossen (s. u.).

- Durch Anbindung und Nutzung vorhandener Infrastruktur kann eine Zersiedelung an anderer Stelle vermieden werden und die Entwicklung zweier bisheriger Baulücken (Fl.Nr. 1735/4, 1734/1) ermöglicht werden.
- Die neu zu beplanenden Flächen befinden sich im Eigentum eines privaten Dritten, über den die Veräußerung der Grundstücke erfolgen wird, und sind somit verfügbar.
- Im Gegensatz zu den FNP-Potenzialflächen (s. u.), die sich in Privateigentum befinden und eine bauliche Entwicklung von Seiten der Eigentümer nicht gewollt ist, ist hier die Bereitschaft zur Entwicklung durch den Grundstückseigentümer gegeben.

Mit den im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen vorhandenen Potenzialflächen an Wohnbauflächen hat sich, u. a. im Jahr 2018, auch bereits der Stadtentwicklungsbeirat der Stadt Kitzingen befasst (vgl. Abb. 3). Demnach sind innerhalb der Kern-

Abb. 2: Vergleich der Höhenlage bestehender/geplanter Bebauung und des Plangebiets (unmaßstäblich)
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019, arc.grün 2019



stadt Kitzingen noch folgende Potenziale für Wohnbauflächen vorhanden:

Im Südwesten der Stadt Kitzingen sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (Nettobaufläche ca. 11,7 ha) im Bereich „In der Leisten“ zwischen Steigweg (gewerbliche Baufläche bzw. Sonderbaufläche) und Hammerstielweg (Wohnbaufläche) auf landwirtschaftlich genutzten Flächen dargestellt. Die Böden sind in diesem Bereich ähnlich ertragsfähig wie im Plangebiet am Wilhelmsbühl (Acker-/Grünlandzahl: 45 bis 71). Gleichzeitig ist diese Fläche im Regionalplan der Region Würzburg als „Trenngrün“ gesichert (vgl. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“) und entsprechend als gliedernde Grün- bzw. Freifläche zu erhalten (RP G; B I 3.1; RP Z; B II 2.2). Darüber hinaus erfüllt die Fläche eine wichtige Luftaustauschfunktion für hangabwärts liegende, östlich angrenzende Siedlungsbereiche.

Weitere Wohnbauflächenpotenziale befinden sich im Nordwesten der Stadt, nördlich der in diesem Bereich nur einseitig bebauten „Keltenstraße“, angrenzend an das Wohngebiet „Buddental West“ (Nettobaufläche ca. 1,8 ha). Die landwirtschaftlich genutzte Fläche weist eine noch höhere natürliche Ertragsfähigkeit als das Plangebiet am Wilhelmsbühl auf (Acker-/Grünlandzahl 73-78), weshalb diese nicht aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden sollen. Gleichzeitig sind hier Konflikte mit Altlasten und Topographie möglich.

Eine dritte Potenzialfläche für Wohnbauflächen befindet sich im

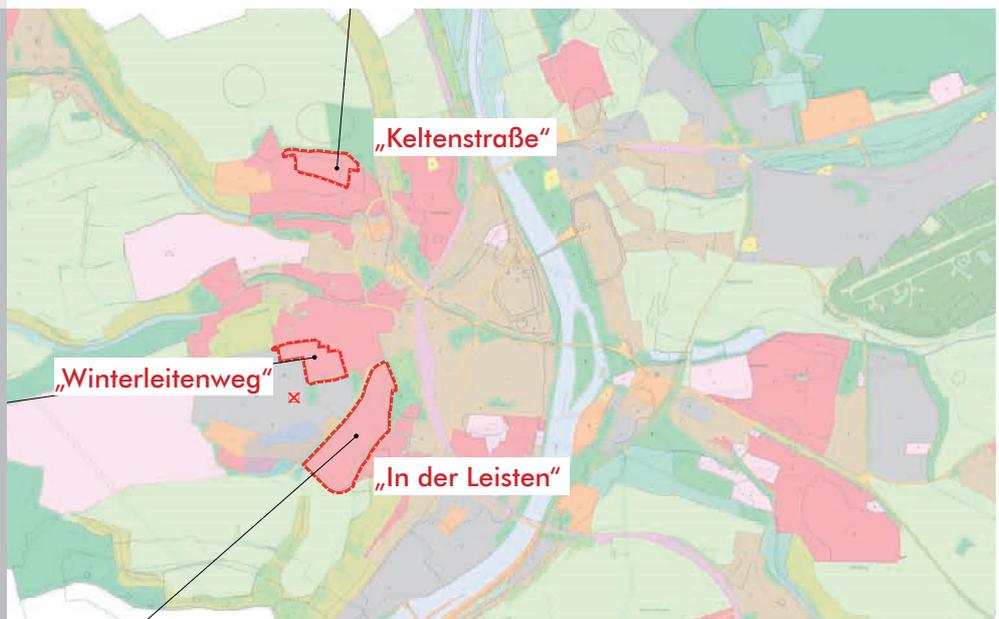


Abb. 3: Übersicht der Potenziale für Wohnbauflächen in der Kernstadt Kitzingen (unmaßstäblich)

Quelle: Stadt Kitzingen, Stadtentwicklungsbeirat 2018

Westen der Stadt Kitzingen zwischen Winterleitenweg (Wohnbaufläche) und Innopark (Gewerbliche Baufläche) (Nettobaufläche ca. 3,9 ha). Die landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker, Grünland) verfügt über eine für Landkreisverhältnisse durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit (Acker-/Grünlandzahl: 46) und grenzt im Süden unmittelbar an die gewerbliche Baufläche des Innoparks an. Gemäß des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG (Konflikt mit Gewerbelärm) erscheint hier die Entwicklung von Wohnbauflächen problematisch.

Grundsätzlich befinden sich die Potenzialflächen für Wohnbauflächen in der Kernstadt im Flächennutzungsplan im hängigen Gelände und größtenteils oberhalb bestehender Siedlungsflächen. Bei Erschließung und Bebauung dieser Flächen wären daher vergleichbare Planungsvoraussetzungen, wie im Bereich am Wilhelmsbühl, zu berücksichtigen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans stehen somit keine Alternativen mit eindeutig günstigeren Standortvoraussetzungen zur Verfügung. Zudem befinden sich die Grundstücke im Bereich der Potenzialflächen nicht im städtischen Eigentum und stehen daher nicht zeitnah für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung; wie sich im Rahmen von Bemühungen der Liegenschaftsabteilung der Stadt

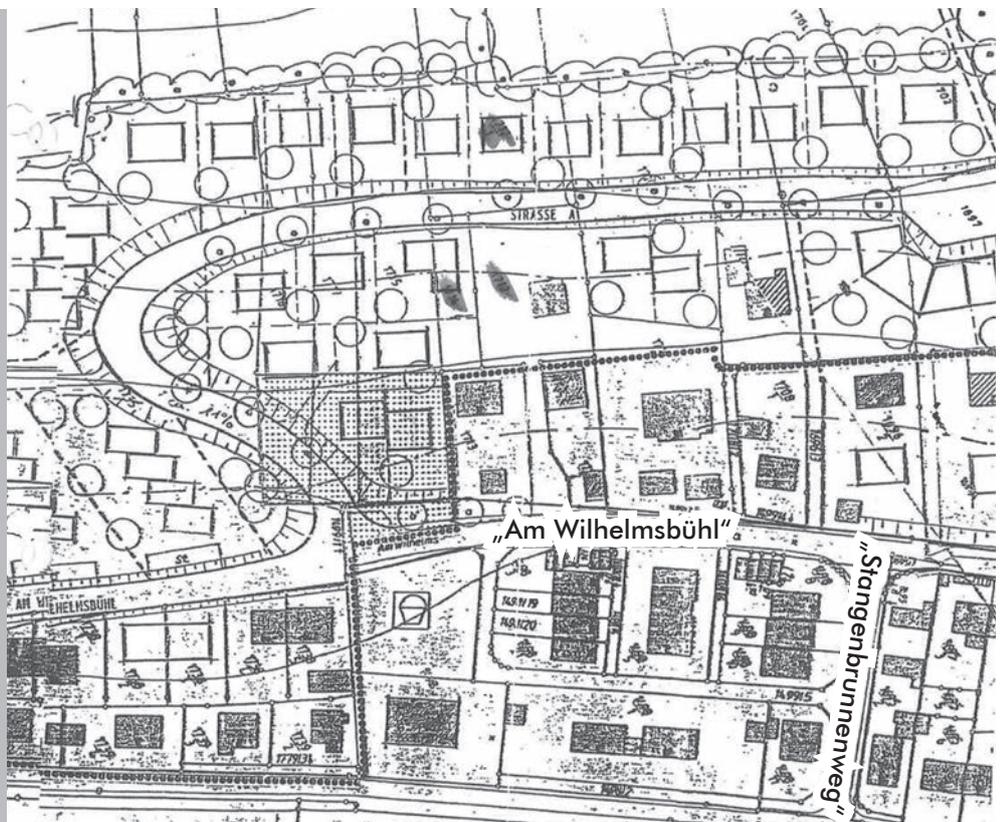


Abb. 4: Ausschnitt aus der Planung „Am Wilhelmsbühl“ der Stadt Kitzingen aus den 1990ern (unmaßstäblich)

Quelle: Stadt Kitzingen
1995

Kitzingen erwiesen hat, sind die Eigentümer der Potenzialflächen nicht verkaufsbereit.

Wie im Wohnraumkonzept 2030 der Stadt Kitzingen deutlich wird, bestehen neben den ausgewiesenen, noch unbebauten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan verschiedene kleinteilige Potenziale im Bereich der Kernstadt. Hierbei handelt es sich um Baulücken und sonstige häufig kleinteilige Flächen im Innenbereich. Diese wären grundsätzlich bebaubar, da gesetzlich Baurecht besteht (Lage entweder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder nach § 34 BauGB zu beurteilen; vgl. S. 28-30 des Wohnraumkonzepts 2030 der Stadt Kitzingen). Aufgrund verschiedener Gegebenheiten, insbesondere der Eigentümerstrukturen, ist eine Nutzung dieser Potenziale jedoch erschwert, wenngleich Baulücken und Leerstände im Stadtgebiet Kitzingens nicht systematisch erfasst werden. Im städtischen Eigentum und damit unmittelbar zugänglich befinden sich im Bereich der Kernstadt keine weiteren Potenzialflächen. Vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung (vgl. Kap. 1 der Begründung zur FNP-Änderung) und der in den vergangenen Jahren zurückhaltenden Neuausweisung von Einfamilienhausgebieten, von der insbesondere Gemeinden im Umland profitierten, ergibt sich für die Kernstadt Kitzingen eine große Nachfrage nach Einfamilienhäusern (vgl. S. 23 des Wohnraumkonzepts 2030 der Stadt Kitzingen).

Gleichzeitig hat die Stadt Kitzingen zur Förderung der Innenentwicklung u. a. in der Innenstadt ein Sanierungsgebiet festgelegt und entsprechende Förderprogramme, Stadumbau West initiiert.

Darüber hinaus hatte die Stadt Kitzingen bereits in den 1990er Jahren Überlegungen zur Erschließung eines Baugebiets in diesem Bereich angestellt, welche aufgrund der damaligen zeitgleichen Ausweisung von Wohnbauflächen an anderen Stellen im Flächennutzungsplan und des damals noch nicht in diesem Umfang gegebenen Bedarfs an Wohnbauflächen eingestellt wurden (vgl. Abb. 4). Nach Entwicklung dieser Flächen soll nun im Änderungsbereich die damalige Planung in wesentlich kleinerem Umfang optimiert und umgesetzt werden, da der Standort einen der wenigen Erweiterungsstandorte für die Stadt Kitzingen im Bereich der Einfamilienhausbebauung darstellt. Weitere Flächen mit Anbindung an die Kernstadt sind nicht mehr vorhanden. Bereits am 04.10.2016 wurde daher durch den Stadtrat der Stadt Kitzingen beschlossen, für die im derzeitigen Außenbereich liegenden Flächen eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

6 INHALT DER ÄNDERUNG

Die 43. Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan sieht in Fortführung der Siedlungsentwicklung im Südwesten Kitzingens die Umwidmung bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellter Flächen zu Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vor. Ebenso werden bisher als gemischte Bauflächen (Mischgebiete) dargestellte Bereiche entsprechend der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ als Wohnbauflächen (Allgemeine Wohngebiete) dargestellt.

Im Sinne der planerischen Vorsorge und mit dem Ziel, Planungs- und Nutzungskonflikte frühzeitig zu vermeiden, werden private und öffentliche Belange, die den geplanten Flächennutzungen entgegenstehen könnten, im Folgenden geprüft und zur Beurteilung der Standorteignung und zur Verbesserung der öffentlichen Akzeptanz für die geplante Nutzung in die Planungsüberlegungen einbezogen. Dabei gibt § 1 Abs. 6 BauGB den Rahmen für die bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange vor.

Die für die vorliegende Planung wesentlichen Aspekte werden wie folgt behandelt bzw. im Rahmen des Umweltberichts (Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan) erläutert.



Abb. 5: Auszug aus der geplanten 43. Änderung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)
Quelle: arc.grün 2018

6.1 Siedlung und Wohnen, Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Kitzingen. Der Änderungsbereich grenzt im Osten unmittelbar an gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen an, wo sich auch die nächstgelegene Wohnnutzung befindet (rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ und Nr. 48 „Stangenbrunnenweg“). Weitere einzelne Gebäude mit Wohnnutzung im Außenbereich befinden sich weiter nördlich entlang des bestehenden Siedlungsrandes.

Auf das allgemeine Wohngebiet wirken Emissionen aus der Bahnlinie 5910 Würzburg - Nürnberg, Verkehrslärmemissionen v. a. von der Staatsstraße ST2270, sowie Gewerbelärm aus den südöstlich gelegenen Gewerbegebietsflächen ein. Zu den möglichen Immissionen im Änderungsbereich aus diesen bestehenden Nutzungen siehe Kap. 3.8 sowie Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan zum passiven Schallschutz können die Anforderungen des Immissionsschutzes bzgl. der Wohnnutzung eingehalten werden.

Nachteilige, auf Nachbarnutzungen / Wohnnutzungen einwirkende Emissionen sind durch die Baugebietsausweisung nicht zu erwarten (vgl. Kap. 3.8 sowie Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan).

Darüber hinaus rücken durch die Planung empfindliche Wohnnutzungen nicht näher als bereits bestehende im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) bzw. im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiete an maßgebliche Emissionsorte, gemischte Bauflächen (Mischgebiet) bzw. gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiet), heran (Flächen östlich des Änderungsbereichs).

6.2 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Vor- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Der Änderungsbereich befindet sich in einem Umfeld mit einem bereits deutlichen siedlungsstrukturellen Charakter. Über den kleinräumigen Verlust von Freiflächen hinaus wird sich die zusätzliche Bebauung in die bestehende städtebau-

liche Situation einfügen. Im direkten Umfeld der geplanten Erweiterung des Wohngebiets befinden sich keine Baudenkmäler.

Belange der Bau- und Denkmalpflege werden somit nicht berührt.

6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Straße „Am Wilhelmsbühl“ (Fl.Nr. 1499), die entlang der südöstlichen Grenze des Änderungsbereichs verläuft. Über die in der Straße „Am Wilhelmsbühl“ verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen, an die z. T. neu zu schaffende Leitungen und Kanäle angeschlossen werden, kann die Ver- und Entsorgung des Plangebiets gewährleistet werden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Bestehende Leitungen und Kanäle sind auch für die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen ausreichend dimensioniert. Hinsichtlich des Baugrunds im Änderungsbereich liegt ein geotechnischer Bericht des Büros PeTerra vor (vgl. Anhang 3 der Begründung zum Bebauungsplans). Demnach sind bei Erschließung und Bebauung der noch unbebauten Flächen im Plangebiet eine geringe Versickerungsfähigkeit des Bodens für Wasser sowie die Notwendigkeit bodenverbessernder Maßnahmen zur Erzielung einer ausreichenden Tragfähigkeit zu beachten. Bei deren Durchführung ist der Baugrund durchaus bebaubar, was im Rahmen der Erschließungsplanung sowie der Bauausführung durch die zukünftigen Grundstückseigentümer zu berücksichtigen ist. Grundsätzlich ist auf den noch unbebauten Flächen im Änderungsbereich von keinen wesentlichen Unterschieden im Baugrund im Vergleich zu den bereits bebauten Flächen westlich der Straße „Am Wilhelmsbühl“ (bspw. Fl.Nr. 1735/3, Fl.Nr. 1712) auszugehen. Eine durchgehend unzureichende Tragfähigkeit des Baugrundes wurde hier nicht festgestellt. Rissbildungen an und in den Gebäuden können nicht nachgewiesen werden (vgl. Kap. 3.6 und 3.7 der Begründung zum Bebauungsplan).

6.4 Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Naturraum „Maintalhänge“ (133-B). Der gesamte Bereich der Maintalhänge, der sich beidseits des Mains erstreckt, ist durch die intensive Nutzung entlang des Flusses geprägt. Naturnahe Flächen sind nur noch in geringem Umfang erhalten. Der Änderungsbereich liegt am Osthang des Frohnbergs und fällt von ca. 217 m ü.NN im Nordwesten auf ca. 192 m ü.NN im Südosten im Bereich der Straße „Am Wilhelmsbühl“ ab.

Die Hänge des Frohnbergs sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft in Hanglagen des Mains und seinen Nebentälern, die von Bebauung freizuhalten sind, dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst neben den bestehenden Siedlungsbereichen überwiegend brachgefallenes Extensivgrün, Gartengrundstücke und Gehölzstrukturen, die den Änderungsbereich nach Westen randlich umgrenzen. Letztere sind in der bayerischen Biotopkartierung erfasst und werden im Rahmen der Planung erhalten. Darüber hinaus werden keine weiteren Schutzgebiete gemäß §§ 23-30 BNatSchG durch den Änderungsbereich berührt. Flächen des Natura 2000-Netzes befinden sich ebenfalls außerhalb des Wirkraums des Plangebiets. Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb von Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebieten.

Die geplante Bebauung widerspricht somit der beabsichtigten Freihaltung der Hangflächen. Jedoch ist bereits eine vereinzelte Bebauung des Osthangs des Frohnbergs vorhanden und die geplante Bebauung rückt nicht weiter den Hang hinauf als diese, Hangschulterbereiche werden weiterhin von Bebauung freigehalten (vgl. Abb. 2). Der Standort ist im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und die in den westlichen Randbereichen dargestellten landschaftsprägenden Gebüsche, Hecken und Feldgehölze können durch die Planung langfristig erhalten werden (vgl. Strukturkonzept Grün im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans). Gleichzeitig kann eine Zersiedelung an anderer Stelle vermieden werden. Zielaussagen für Wälder und Gehölze im ABSP (vgl. Kap. 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan), wie Erhalt und Sicherung zusammenhängender Heckengebiet und charakteristische Teillebensräume strukturreicher Hangbereiche und Feldfluren, sind daher mit der Planung vereinbar, zumal der Großteil des

Plangebiets überwiegend arten- und strukturarm ist.

Ein Zauneidechsenachweis im südlichen Randbereich wurde im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen dargelegt. Weiter sind zwei Bäume mit Höhlen für Fledermäuse und Vögel vorhanden. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden artenschutzrechtliche Belange geprüft und Festsetzungen von artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht (vgl. Kap 5 der Begründung) umfassend behandelt und zusammengefasst.

6.5 Belange der Landwirtschaft

Der Änderungsbereich umfasst neben bestehenden Siedlungsbereichen überwiegend Gärten und Gehölzstrukturen sowie Extensivgrünland. Dieses verfügt aufgrund von Lößlehmböden über eine hohe Ertragsfähigkeit (L4Lö 72/69), ist jedoch brachgefallen und wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Somit werden durch die vorliegende Planung keine landwirtschaftlichen Flächen aus der Nutzung genommen.

Außerdem verfügen die Flächen aufgrund der unmittelbaren Anbindung an den Stadtrand über den Vorteil, dass durch die unmittelbare Anknüpfung an die vorhandene Infrastruktur eine Siedlungsentwicklung weiter „auf der grünen Wiese“ verbunden mit einer höheren Flächeninanspruchnahme vermieden werden kann.

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

7 FLÄCHENBILANZ

Die Nutzungen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans stellen sich wie folgt dar:

Nutzungen im Änderungsbereich	vor der Änderung	nach der Änderung	Veränderung
Flächen für die Landwirtschaft	1,23 ha	0,00 ha	- 1,23 ha
Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	0,11 ha	1,93 ha	+ 1,82 ha
Gemischte Bauflächen (Mischgebiet)	0,59 ha	0,00 ha	- 0,59 ha
Landschaftsprägende Gebüsch, Hecken, Feldgehölze, Baumreihen	0,02 ha	0,02 ha	+ 0,00 ha
Gesamtfläche	1,95 ha	1,95 ha	0,00 ha

Tab. 1: geplante Flächennutzungen im Änderungsbereich

8 UMWELTBERICHT

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und in das Regelverfahren für die Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht dar. Dieser ist Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung.

Da die 43. Änderung des Flächennutzungsplans im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ - 1. Änderung und Erweiterung einhergeht, wird auf den Umweltbericht im Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen (§ 2 Abs. 4 S. 5 BauGB).

Die darüber hinaus gehende Änderung des Flächennutzungsplans ist lediglich eine Anpassung der Darstellungen der Bauflächen an die Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen werden die Voraussetzungen für die Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets „Am Wilhelmsbühl“ geschaffen. Die Stadt Kitzingen kann durch die Planung als Wohnstandort für Familien gestärkt werden. Auf einer Fläche von insgesamt ca.

1,95 ha wird so u. a. die bauleitplanerische Vorbereitung für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 71 „Am Wilhelmsbühl“ im Parallelverfahren geschaffen.

Die geplante Bebauung des Hangbereichs, der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft in Hanglagen des Mains und seinen Nebentälern, die von Bebauung freizuhalten sind, dargestellt ist, widerspricht der dort beabsichtigten Freihaltung der Landschaft. Jedoch ist bereits eine vereinzelte Bebauung des Osthangs des Frohnbergs vorhanden und die geplante Bebauung rückt nicht weiter den Hang hinauf als diese, der Standort ist im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und die in den westlichen Randbereichen dargestellten landschaftsprägenden Gebüsche, Hecken und Feldgehölze können durch die Planung langfristig erhalten werden. Störungen des Landschaftsbilds sind so insgesamt als gering zu bewerten.

Im Änderungsbereich sind mit der Erweiterung der Wohnbauflächen auf den bisher für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen, bezogen auf die meisten Schutzgüter, aufgrund der wenig empfindlichen Bestandssituation geringe bis mittlere zusätzliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten.

Nutzungskonflikte aufgrund von Immissionen aus Straßen- und Bahnverkehr können durch Festsetzungen zum Immissionsschutz auf Ebene des Bebauungsplans vermieden werden.

Unvermeidbare Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft können durch Ausgleichsflächen außerhalb des Änderungsbereiches kompensiert werden, die im nächsten Verfahrensschritt auf Ebene des Bebauungsplans dargestellt werden. Für die verbindliche Bauleitplanung zu empfehlende gestalterische und grünordnerische Maßnahmen können die geplante Nutzung angemessen in den Landschaftsraum einbinden und vorhandene wertvolle Gehölzstrukturen langfristig sichern.

9 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Stadt Kitzingen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Genehmigungsfassung vom 05.12.2015 (41. Änderung).

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 beschlossen, die 43. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan aufzustellen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 25.07.2019 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom Schreiben vom 01.08.2019 bis zum 06.09.2019 frühzeitig beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
- Deutsche Post AG Direktion Nürnberg BIC
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Rollout-Management
- E-ON Netz GmbH Betriebszentrum Bamberg
- Ferngas Nordbayern
- Fernwasserversorgung Franken
- Freiwillige Feuerwehr Kitzingen
- Gemeinde Großlangheim
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Kitzingen, Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Denkmalschutzbehörde, Untere Wasserbehörde
- Landratsamt Kitzingen, Kreisbrandrat Roland Eckert
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke, Kitzingen
- Markt Schwarzach
- N-ERGIE Netz GmbH
- PLEdoc GmbH
- Polizeiinspektion Kitzingen
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung und Landesplanung

- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Staatl. Vermessungsamt, Außenstelle Kitzingen
- Staatliches Bauamt Würzburg, Bereich Straßenbau
- Stadt Dettelbach
- Stadt Kitzingen, SG 63 - Tiefbau
- Stadt Kitzingen, SG 30 - Recht
- Stadt Kitzingen, SG 31 - Sicherheit und Ordnung
- Stadt Kitzingen, SG 60 - Bauverwaltung
- Stadt Mainbernheim
- Stadtheimatspfleger, Dr. Harald Knobling
- VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee
- VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld
- VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
- VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
- VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn
- VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim
- VG Marktbreit, Stadt Marktsteff
- Vodafone Kabel Deutschland, Geschäftsstelle Nürnberg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Vorentwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 25.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 30.08.2019 sowie erneut vom 09.09.2019 bis 23.09.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 19.03.2020 wurden die o. g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.05.2020 bis zum 19.06.2020 beteiligt:

Der Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 19.03.2020 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2020 bis 19.06.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.09.2020 die 43. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 24.09.2020 festgestellt.

10 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2019a): GENESIS-Online Datenbank: Volkszählung und Bevölkerungsfortschreibung für die Große Kreisstadt Kitzingen. (URL: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/logon>; Abrufdatum: 29.01.2019).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2019b): GENESIS-Online Datenbank: Bevölkerungsvorberechnungen-Demographiespiegel für die Große Kreisstadt Kitzingen. (URL: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/logon>; Abrufdatum: 29.01.2019).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2018): Statistik kommunal 2017. Große Kreisstadt Kitzingen. 09675141. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2016): Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Große Kreisstadt Kitzingen bis 2034 (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 547). München.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Januar 2019): UmweltAtlas Bayern.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2016): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise). Augsburg.

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT & BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. München/Augsburg.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2020): Landes-

entwicklungsprogramm Bayern (LEP). Nicht-amtliche Lesefassung, Stand: 01.01.2020. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Kitzingen. Aktualisierter Textband. Freising.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2019): P18/19 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (Januar 2019): BayernAtlas plus.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985): Regionalplan der Region Würzburg (2), zuletzt geändert und fortgeschrieben durch die 12. Verordnung vom 13.12.2016. Nichtamtliche Lesefassung, Stand: 17.10.2017. Würzburg.

STADT KITZINGEN (2015a): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 05.12.2015 (41. Änderung).

STADT KITZINGEN (2015b): Stadt Kitzingen - Wohnraumkonzept 2030.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan i. d. F. der 41. Änderung vom 05.12.2015 mit Umgrenzung der Änderungsbereiche	8
Abb. 2: Vergleich der Höhenlage bestehender/geplanter Bebauung und des Plangebiets (unmaßstäblich)	15
Abb. 3: Übersicht der Potenziale für Wohnbauflächen in der Kernstadt Kitzingen (unmaßstäblich)	16
Abb. 4: Ausschnitt aus der Planung „Am Wilhelmsbühl“ der Stadt Kitzingen aus den 1990ern (unmaßstäblich)	17
Abb. 5: Auszug aus der geplanten 43. Änderung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)	19

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen im Änderungsbereich 24
--