



STADT KITZINGEN | FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

49. Änderung des Flächennutzungsplans
zur Darstellung gewerblicher Bauflächen
im Bereich „Schwarzscher Straße Ost“

Begründung
zum Entwurf
vom 24.03.2021

PLANUNGSTRÄGER



Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Vorentwurf: 10.12.2021

Entwurf: 24.03.2022

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

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Achim Müller
Landschaftsarchitekt

INHALT

1	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen und Stand der Bauleitplanung	5
3	Lage, Abgrenzung und Größe der Änderungsbereiche	6
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
4.1	Landes- und Regionalplanung	7
4.2	Rahmenplan der Stadt Kitzingen	11
5	Standortalternativen	12
6	Inhalt der Änderung	14
6.1	Siedlung und Wohnen, Technischer Umweltschutz	14
6.2	Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	15
6.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
6.4	Belange der Landwirtschaft	16
6.5	Belange des Hochwasserschutzes	17
6.6	Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz	18
7	Flächenbilanz	19
8	Umweltbericht	20
9	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	22
10	Quellen- und Literaturverzeichnis	24
	Abbildungsverzeichnis	26
	Tabellenverzeichnis	26

1 ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGS- PLANÄNDERUNG

Die Stadt Kitzingen hat in ihrer Sitzung am 29.07.2021 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Genehmigungsfassung vom 05.12.2015 im Norden der Stadt Kitzingen im Stadtteil Etwashausen zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ zu schaffen.

Mit der 49. Flächennutzungsplanänderung wird der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich in einer Flächengröße von ca. 0,96 ha als Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Rettungswache / Katastrophenschutz dargestellt.

Durch die Ausweisung des Sondergebiets unterstützt die Stadt Kitzingen den Neubau eines neuen Zentrums des Bayerischen Roten Kreuz (BRK), Kreisverband Kitzingen, u. a. mit einer neuen Rettungswache, und gewährleistet damit den Katastrophenschutz in Stadt und Landkreis.

Darüber hinaus werden die im informellen Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen formulierten Zielsetzungen aufgegriffen: Ziel der Stadt ist es, den Bereich zwischen dem Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ und der Heinrich-Huppmann-Straße mittel- bis langfristig als Baufläche zu entwickeln. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung im südlichen Teil dieses Areals berücksichtigt diese Planungsüberlegungen und setzt sie durch die Ausweisung von Sonderbauflächen um.

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 zum Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 6. Änderung und Erweiterung zu ändern. Außerhalb des dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Die Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Kitzingen am 29.07.2021 beschlossen. Der derzeit für den Änderungsbereich geltende Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 2020 in der Fassung der 42. Änderung. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar; zukünftig ist die Darstellung eines Sondergebiets beabsichtigt. Die im Osten angrenzende Fläche ist als eine gemischte Baufläche (Mischgebiet) und, ebenso wie nördlich angrenzende Flächen, als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Westlich schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an. Die Flächen südlich des Änderungsbereichs sind als Flächen für die Landwirtschaft und Verkehrsflächen abgebildet.

Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 42. Änderung mit Umgrenzung des Änderungsbereichs
Quelle: Stadt Kitzingen / arc.grün 2021



3 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖSSE DER ÄNDERUNGSBEREICHE

Der Geltungsbereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Größe von ca. 0,96 ha befindet sich im Norden der Stadt Kitzingen im Stadtteil Etwashausen.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Nrn. 5283/1 und 5277/3. Die Fläche wird bisher - ebenso wie westlich angrenzenden Flächen - landwirtschaftlich genutzt (Gemüseanbau) (vgl. Abb. 1). Der Änderungsbereich grenzt im Norden und Osten an das bestehende Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ an. Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt im Südosten über den Lochweg.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landes- und Regionalplanung

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 2020) 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:

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...] (LEP G; 2.2.5)
- 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 Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur sollen ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und insbesondere möglichst flächensparend erfolgen [...] (RP Z; A I 4)
- Es ist anzustreben, einer Zersiedelung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. [...] (RP G; A II 2.7)

- 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).

Als **umweltrelevante** Ziele und Grundsätze werden im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan genannt:

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP G; 1.1.3).
- Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (LEP G; 1.3.2).
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP G; 7.1.1).
- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen
 - die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
 - Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
 - Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. (LEP G; 7.2.5).
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzun-

gen in Anspruch genommen werden. (LEP G; 5.4.1)

- 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)
- In den Tälern der Region, insbesondere in den Tälern von Main [...] sollen die Überschwemmungsgebiete auch innerhalb der Siedlungseinheiten als Freiflächen erhalten [...] werden. [...] (RP Z; B I 3.1.3)
- Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich [...] soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen [...] sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden. (RP G; B I 3.1.4)
- Die hochwassergefährdeten Siedlungsgebiete am Main und seinen Nebengewässern sollen durch Rückhaltebecken, Gewässerausbauten, Deichbauten und Geländeauffüllungen vor Überschwemmungen geschützt werden (RP Z; B XI 5.1)

Als Ziele und Grundsätze für **soziale und kulturelle Infrastruktur** des Landesentwicklungsprogramms und Regionalplans werden aufgeführt:

- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (LEP Z; 8.1)
- Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten. (LEP Z; 8.1)
- Die Region soll flächendeckend von sozialpflegerischen Diensten versorgt werden. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bereits erreichte Grundversorgung gesichert wird. (RP Z; B VIII 1.1)

Den übergeordneten Planungsvorgaben, die Zersiedlung des Landschaftsraumes zu vermeiden und eine flächensparende und organische Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, wird auf lokaler Ebene im Änderungsbereich durch die Standortwahl und Bauflächenausweisung in Anbindung an vorhandene bauliche Strukturen auf den nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken (gewerbliche und gemischte Bauflächen) Rech-

nung getragen. Die Ausweisung des Sondergebiets an diesem bereits siedlungsstrukturell geprägten Standort innerhalb der Ortslage Kitzingens trägt dadurch zu einer kompakten Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur bei.

Die Versorgung Kitzingens durch das Bayerische Rote Kreuz in Rettungsfällen sowie im Katastrophenfall sowie mit sozialen Dienstleistungen (Menüservice / Essen auf Rädern, Hausnotruf, Blutspendewesen, Freiwilligenagentur, Stützpunkt Bluttransporte (Medizinischer Transportdienst), Beratungsstellen) wird durch Schaffung von Bauflächen im Zuge der Planung langfristig gewährleistet und verbessert.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden im Rahmen der Planung wie folgt berücksichtigt: Der Änderungsbereich liegt innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Mains. Retentionsverluste, die sich aufgrund von Aufschüttungen und Überbauung ergeben, werden ausgeglichen, eine hochwasserangepasste Bauweise wird auf nachfolgender Ebene festgesetzt.

Eine landschaftsgerechte Einbindung der Nutzungen im Übergang zwischen Siedlungs- und gärtnerisch genutzten Flächen erfolgt in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen zur Randeingrünung entlang der westlichen und nördlichen Grenze des geplanten Sondergebiets auf Ebene des Bebauungsplans.

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

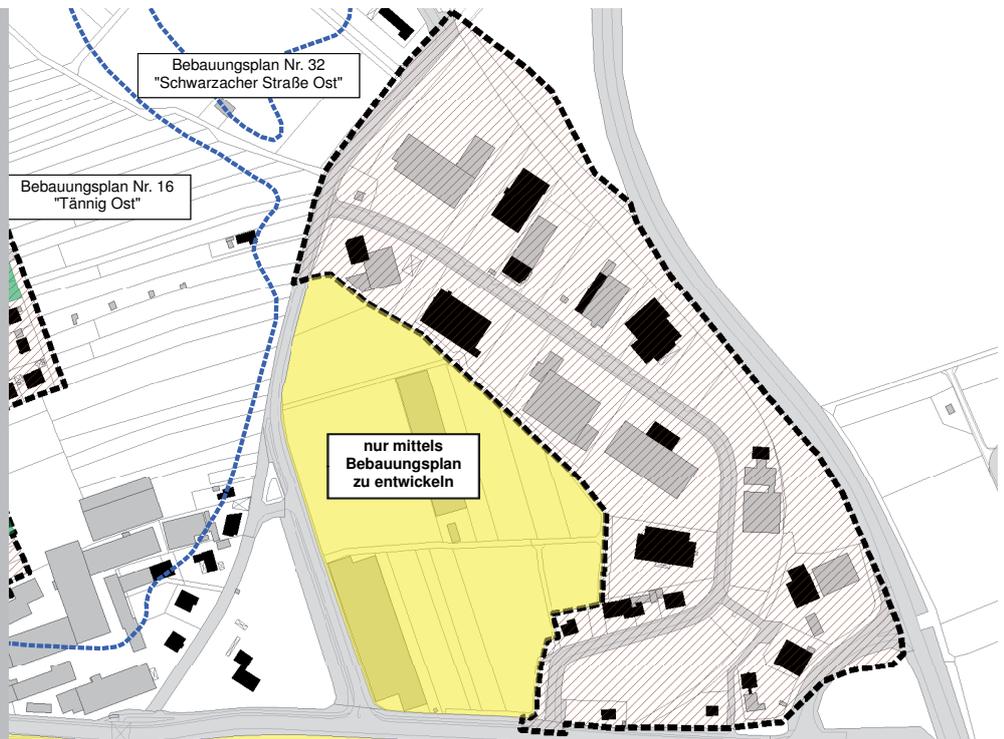


Abb. 2: Auszug aus dem Rahmenplan Etwashausen: Plan 2 - Baulandpotenziale
Quelle: Stadt Kitzingen 2013

4.2 Rahmenplan der Stadt Kitzingen

Die Stadt Kitzingen verfügt für den Stadtteil Etwashausen über einen informellen Rahmenplan (Stand 05.04.2013), der die Zielrichtung einer potentiellen Entwicklung für den Stadtteil vorgibt und mögliche Handlungsschwerpunkte u. a. in Bezug auf die zukünftige Siedlungsentwicklung aufzeigt (vgl. Abb. 2). Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich der Maßnahme S 4 des Handlungsschwerpunkts 1 (vorrangige Priorität): Ziel der Stadt ist es demnach, Bau- bzw. Gewerbeflächen am Lochweg zu etablieren (vgl. S. 20f. des Erläuterungsberichts des Rahmenplans). Durch die Planung wird diese Zielsetzung aufgegriffen: Der Bereich zwischen dem Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ und der Heinrich-Huppmann-Straße wird durch die 49. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung eines Sondergebiets weiterentwickelt. Hierdurch wird die Grundlage zur Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets am Lochweg geschaffen.

5 STANDORTALTERNATIVEN

Das Versorgungsgebiet der Rettungswache Kitzingen erstreckt sich von Theilheim bis Markt Einersheim in der horizontalen Ausbreitung und von Dettelbach bis Marktbreit in der vertikalen Ausbreitung.

Der Standort der Rettungswache ist dabei so zu bestimmen, dass die planerische Fahrzeit für das Erreichen eines Notfallortes im gesamten Versorgungsgebiet die Hilfsfrist von 12 Minuten nicht überschreitet (gemäß § 2 Abs. 1 S. 3 der Verordnung zur Ausführung des Bayerischen Rettungsdienstgesetzes (AVBayRDG)).

Da dies von vielen Faktoren (Verkehrsführung, ...) abhängig ist, muss jeweils eine individuelle Betrachtung des geplanten Standorts der Rettungswache erfolgen.

Zum geplanten Standort wurde ein Gutachten durch das Institut für Notfallmedizin (INM) erstellt mit dem Ergebnis, dass dieser die o. g. Kriterien erfüllt. Zudem konnte für den geplanten Standort das Benehmen mit dem Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung hergestellt werden.

Da die aktuellen Anforderungen an Rettungswachen in Bezug auf Flächenaufteilung und Arbeitssicherheit am bisherigen Standort der Rettungswache des Bayerischen Rotes Kreuzes in der Innenstadt Kitzingens (Schmiedelstraße 3) nicht mehr erfüllt werden können und dort keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, ist ein Neubau an anderer Stelle erforderlich. Gleichzeitig kann hierdurch die aus wirtschaftlichen Gründen erforderliche Zusammenlegung mit weiteren Funktionsbereichen, wie Verwaltung, Sozialstation und Ehrenamt (Katastrophenschutz), die bisher dezentral in Kitzingen verteilt sind, auf einem Grundstück erfolgen. Neben der entsprechend erforderlichen Grundstücksgröße (insbes. Flächenbedarf für Raumprogramm Rettungswache nach DIN 13049, Stützpunkt Katastrophenschutz, Verwaltung, Sozialstation und sonstige Räume, wie Schulungs- und Lagerräume) und der Vereinbarkeit mit den geplanten Nutzungen musste bei der Prüfung alternativer Standorte zudem die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen **Hilfsfristen** für das **Versorgungsgebiet** der Rettungswache und die entsprechende Verkehrsanbindung berücksichtigt werden, weshalb nicht jeder Standort im Stadtgebiet für den Bau einer neuen Rettungswache geeignet ist (s. Text links).

Aufgrund der erforderlichen Grundstücksgröße, den mit einigen der geplanten Nutzungen verbundenen Emissionen (und gleichzeitig schutzwürdigen Nutzungen) und den Anforderungen an die verkehrliche Erschließung wurden insbesondere Standorte in Gewerbegebieten geprüft (vgl. Abb. 3). Dabei fielen hinsichtlich der Lage im Stadtgebiet und der Verkehrsanbindung grundsätzlich geeignete Standorte u. a. aufgrund der nicht gegebenen Vereinbarkeit mit den Anforderungen an Grundstücksgröße / Raumprogramm oder auch der nicht gegebenen Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit umgebenden Nutzungen aus der Auswahl.

Unter Berücksichtigung weiterer grundsätzlicher Überlegungen zur Standortwahl, wie

- Lage außerhalb von Schutzgebieten und außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets
- Trennungsgebot - Immissionsschutz: möglichst großer Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen
- vorhandene Erschließung
- Fortführung der Siedlungsentwicklung an bereits erschlossenem Standort
- Flächeneigentum

weist das Planungsgebiet daher wesentliche Eignungskriterien auf. Wie die Prüfung möglicher Standorte ergab, sind im Stadt-



Abb. 3: Übersicht über den bisherigen Standort der Rettungswache des BRK und die geprüften Standortalternativen
Quelle: Bayernatlas 2021

gebiet keine Alternativen verfügbar, die alle Voraussetzungen erfüllen und an denen die erforderliche Hilfsfrist eingehalten werden kann.

6 INHALT DER ÄNDERUNG

Die 49. Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan sieht die Umwidmung bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellter Flächen im Norden Kitzingens zu einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Rettungswache / Katastrophenschutz vor (vgl. Abb. 4).

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. 7 der Begründung zum Bebauungsplan) erläutert.

6.1 Siedlung und Wohnen, Technischer Umweltschutz

Das geplante Sondergebiet befindet sich im Norden der Stadt Kitzingen im Ortsteil Etwashausen. Der Änderungsbereich grenzt im Osten an gemischte Bauflächen und im Norden / Nordosten an gewerbliche Bauflächen an. Die nächstgelegene sensible Wohnnutzung findet sich in ca. 370 m nordwestlicher Entfernung (allgemeines Wohngebiet „Tännig Ost“), Wohn-

Abb. 4: Auszug aus der geplanten 49. Änderung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)
Quelle: arc.grün 2021



häuser im Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“) grenzen unmittelbar östlich an. Weitere einzelne Gebäude mit Wohnnutzung im Außenbereich befinden sich entlang der Heinrich-Huppmann-Straße in ca. 160 m westlicher Richtung.

Durch die Darstellung des Sondergebiets können zusätzliche Lärmemissionen verursacht werden. Die an die geplanten Bauflächen angrenzenden Nutzungen (bestehende Gewerbebetriebem Lochweg) bewirken gewerbliche und verkehrsbedingte Lärmimmissionen innerhalb des Planungsgebiets. In Verbindung mit möglichen Schutzvorkehrungen, wie bspw. der Festlegung von Emissionskontingenten, ist von der Vereinbarkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen auszugehen. Die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen wird auf Ebene des Bebauungsplans geprüft und ggf. festgelegt (vgl. Kap. 3.7 der Begründung zum Bebauungsplan).

6.2 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Vor- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich und dem unmittelbaren Umfeld nicht bekannt. Über den kleinräumigen Verlust von Freiflächen hinaus wird sich die zusätzliche Bebauung in die bestehende städtebauliche Situation einfügen. Sichtbezüge vom Planungsgebiet in Richtung der Altstadt Kitzingens nach Südwesten sind nicht gegeben. Im direkten Umfeld der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

Belange der Bau- und Denkmalpflege werden somit nicht berührt.

6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Ausweisung des Sondergebiets im Änderungsbereich dient dem Neubau eines Zentrums des BRK mit Rettungswache, Katastrophenschutz, Schulungs- und Verwaltungsräumen sowie einer Sozialstation. Mit den geplanten Nutzungen ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verbunden. Dieses beschränkt sich jedoch - außer im Notfall - auf den Tageszeitraum und den durch Mitarbeitende verursachten Verkehr. Dar-

über hinaus ist zusätzlicher Verkehr nur in geringem Umfang zu erwarten (Lieferverkehr).

Der Änderungsbereich grenzt im Südosten unmittelbar an den Lochweg an. Zudem ist der nördliche Änderungsbereich über einen weiter auszubauenden, entlang der östlichen Grenze verlaufenden Wirtschaftsweg ebenfalls an die im Lochweg bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden, die auch für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind.

Die bestehenden Betriebe im Baugebiet „Schwarzacher Straße Ost“ werden im Trennsystem entwässert. Für die geplanten Bauflächen im Änderungsbereich ist die Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Die Anbindung des Änderungsbereichs an das städtische Straßennetz erfolgt ebenfalls über den Lochweg im Südosten.

6.4 Belange der Landwirtschaft

Der Änderungsbereich wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich für den Erwerbsgartenbau genutzt. Im Rahmen der 49. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen wird in diesem Bereich nun ein Sondergebiet dargestellt. Bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt es sich um lehmige Sandböden mit gemäß Bodenschätzung unterdurchschnittlicher natürlicher Ertragsfähigkeit (Ackerzahlen zwischen 33 und 40, Durchschnitt im Landkreis: 50). Durch den Einsatz technischer Hilfsmittel/aktive Einflussnahme zur Verbesserung/Optimierung der Bodeneigenschaften in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzbarkeit konnte jedoch der hiesige Anbau von Sonderkulturen in den vergangenen Jahren an diesem Standort erfolgreich betrieben werden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist im vorliegenden Falle erforderlich und sinnvoll. Außerdem handelt es sich bei den überplanten Flächen um landwirtschaftliche Nutzflächen innerhalb des Siedlungsbereichs. Insgesamt kann durch die Ausweisung der Sonderbauflächen an diesem innerörtlichen Standort eine Neuinanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden.

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

6.5 Belange des Hochwasserschutzes

Im geplanten Änderungsbereich sind keine Trinkwasserschutz- oder amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Jedoch liegt dieser im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Mains (HQ₁₀₀) sowie im Bereich des Risikogebiets HQ_{extrem} nach § 78b WHG (vgl. Abb. 5). Die Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ entspricht einem faktischem Überschwemmungsgebiet, entsprechend ist § 77 WHG anzuwenden; Überschwemmungsgebiete sind grundsätzlich in ihrer Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten. Darüber hinaus sind bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere die in § 78b Abs. 1 WHG genannten Voraussetzungen zu berücksichtigen. Daher wird die Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes „Schwarzacher Straße Ost“ nach den Kriterien des § 77 WHG sowie des § 78b Abs. 1 WHG im parallel durchgeführten Bebauungsplan-Verfahren geprüft (vgl. Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan).

Abb. 5: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich Bebauungsplan) und des ermittelten Überschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀) des Mains (liniert), des Risikogebiets (HQ_{extrem}) des Mains (flächig hellblau) und des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains (kariert), unmaßstäblich
Quelle: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg / Stadt Kitzingen 2021, arc.grün 2021



6.6 Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Naturraum „Maintalhänge“ (133-B) im Übergang zum „Steigerwaldvorland“ (137-A). 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 bereits auf den weiten Verebnungsflächen des Mains, die nach Osten hin sanft zum Steigerwaldvorland ansteigen. Sie sind größtenteils durch Flugsandauflagen geprägt und teilweise bewaldet (Tännig, Giltholz, Klosterforst).

Der Änderungsbereich umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen, die durch Wege zum bestehenden Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ nach Osten/Norden abgegrenzt sind. Das ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe zwischen ca. 186,2 und 187,5 m ü. NN.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes des Mains (HQ_{100} und Risikogebiet HQ_{extrem}) (vgl. Kap. 6.5). Darüber hinaus werden weder Biotop- der bayerischen Biotopkartierung noch Schutzgebiete gemäß §§ 23-30 BNatSchG durch die Planung berührt. Flächen des Natura 2000-Netzes befinden sich ebenfalls außerhalb des Wirkraums des Plangebiets.

Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht (vgl. Kap. 7 der Begründung zum Bebauungsplan) umfassend behandelt und zusammengefasst.

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	0,96 ha	0,00 ha	- 0,96 ha
Sondergebiet Rettungswache / Katastrophenschutz	0,00 ha	0,96 ha	+ 0,96 ha
Gesamtfläche	0,96 ha	0,96 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 49. Änderung des Flächennutzungsplans im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 6. Änderung und Erweiterung einhergeht, wird auf den Umweltbericht im Kap. 7 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen (§ 2 Abs. 4 S. 5 BauGB).

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen werden die Voraussetzungen für den Neubau eines Zentrums des Bayerischen Roten Kreuzes, Kreisverband Kitzingen, u. a. mit einer neuen Rettungswache, geschaffen. Hierdurch kann der Katastrophenschutz in Stadt und Landkreis gewährleistet werden.

Im Änderungsbereich sind mit der Darstellung des Sondergebiets 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.

Insgesamt sind die Flächen des Änderungsbereichs von überwiegend geringem Biotopwert. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Nutzungsänderung von geringen Auswirkungen auszugehen, wobei ein Vorkommen streng oder besonders geschützter Tierarten nicht vollständig auszuschließen ist. Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden die entsprechende Prüfschritte im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahrens durchgeführt. Die Festlegung konkreter Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung sowie grünordnerischer Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans.

Ein Großteil des Änderungsbereichs liegt innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Mains für ein 100-jährliches Hochwasserereignis sowie vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} . Diese Bereiche sind daher in ihrer Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten (§ 77 Abs. 1 WHG), was durch die vorliegende Planung berücksichtigt wird.

Der Ausgleich des durch die Planung entstehenden Verlusts an Retentionsraum wird außerhalb des Änderungsbereichs im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens volumen-, höhen- und zeitgleich nachgewiesen.

Nachteilige Umweltauswirkungen werden bei konsequenter Umsetzung der im Rahmen des Bebauungsplans empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle verbleiben.

9 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Stadt Kitzingen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Genehmigungsfassung vom 28.04.2020 (42. Änderung).

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 29.07.2021 beschlossen, die 49. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan aufzustellen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 10.12.2021 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom Schreiben vom 17.12.2021 bis zum 26.01.2022 frühzeitig beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. - Kreisverband Kitzingen
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH -Rollout-Management
- Ericsson Services GmbH
- Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
- Fernwasserversorgung Franken
- Freiwillige Feuerwehr Kitzingen
- Gasversorgung Unterfranken GmbH
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Kreisjugendring Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Kitzingen
- Landratsamt Kitzingen - Kreisbrandrat
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
- Markt Großlangheim
- Markt Schwarzach
- N-ERGIE Netz GmbH
- PLEdoc GmbH
- Regierung von Mittelfranken -Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken - SG Raumordnung u. Landesplanung

- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg- Bereich Straßenbau
- Stadt Dettelbach
- Stadt Kitzingen - SG 63 - Tiefbau
- Stadt Kitzingen - SG 30 - Recht
- Stadt Kitzingen - SG 31 - Sicherheit u. Ordnung
- Stadt Mainbernheim
- Stadtheimatpfleger - Dr. Harald Knobling
- VG Iphofen - Gemeinde Rödelsee
- VG Kitzingen - Gemeinde Albertshofen
- VG Kitzingen - Gemeinde Biebelried
- VG Kitzingen - Gemeinde Buchbrunn
- VG Kitzingen - Gemeinde Mainstockheim
- VG Kitzingen - Gemeinde Sulzfeld
- VG Marktbreit - Stadt Marktsteft
- Vodafone Kabel Deutschland
- Wasserbeschaffungsverband Albertshofen
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Vorentwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 10.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.12.2021 bis 26.01.2022 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom wurden die o.g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis zum beteiligt.

Der Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 49. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom festgestellt.

10 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) g.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2020: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). 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.) (2021): P20/21 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (September 2021): 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 § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009
(BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Geset-
zes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

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

STADT KITZINGEN (2020): Flächennutzungsplan mit integrier-
tem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen, in der Fassung der
42. Änderung vom 28.04.2020.

STADT KITZINGEN (2013): Rahmenplan für den Stadtteil
Etwashausen 2012. Fassung vom 05.04.2013.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 42. Änderung mit Umgrenzung des Änderungsbereichs	6
Abb. 2: Auszug aus dem Rahmenplan Etwashausen: Plan 2 - Baulandpotenziale	11
Abb. 3: Übersicht über den bisherigen Standort der Rettungswache des BRK und die geprüften Standortalternativen	13
Abb. 4: Auszug aus der geplanten 49. Änderung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)	14
Abb. 5: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich Bebauungsplan) und des ermittelten Überschwemmungsgebiets (HQ ₁₀₀) des Mains (liniert), des Risikogebiets (HQ _{extrem}) des Mains (flächig hellblau) und des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains (kariert), unmaßstäblich	17

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen im Änderungsbereich 19
--