

## STADT KITZINGEN | FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

53. Änderung des Flächennutzungsplans  
zur Darstellung gewerblicher Bauflächen  
im Bereich „Schwarzacher Straße Ost“

Begründung  
zum Entwurf  
vom 27.07.2023

## PLANUNGSTRÄGER



Stadt Kitzingen  
v97318 Kitzingen

Vorentwurf: 28.11.2022

Entwurf: 27.07.2023

## ENTWURFSVERFASSER

**arc.grün** | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](https://www.landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24

D- 97318 Kitzingen

Tel. 09321-26800-50

[www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)

[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

## BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch

Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein

M.Sc. Angewandte Humangeographie

# 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	13
6.1	Siedlung und Wohnen, Technischer Umweltschutz	13
6.2	Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	14
6.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
6.4	Belange der Landwirtschaft	15
6.5	Belange des Hochwasserschutzes	15
6.6	Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz	16
7	Flächenbilanz	17
8	Umweltbericht	18
9	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	20
10	Quellen- und Literaturverzeichnis	22
	Abbildungsverzeichnis	23
	Tabellenverzeichnis	23

# 1 ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGS- PLANÄNDERUNG

Die Stadt Kitzingen hat in ihrer Sitzung am 08.12.2022 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan im Norden der Stadt Kitzingen im Stadtteil Etwashausen zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ zu schaffen.

Mit der 53. Flächennutzungsplanänderung wird der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich in einer Flächengröße von ca. 0,66 ha als gewerbliche Baufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Durch die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen trägt die Stadt Kitzingen zur Sicherung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs und damit zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes und zum Erhalt von Arbeitsplätzen bei. Der Betrieb, der nördlich des Änderungsbereichs an der Heinrich-Huppmann-Straße angesiedelt ist, plant zur Optimierung seines Betriebsablaufes eine Erweiterung seines Betriebsgeländes im Änderungsbereich. Darüber hinaus werden die im informellen Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen (Stand 05.04.2013) 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 westlichen Teil dieses Arealen berücksichtigt diese Planungsüberlegungen und setzt sie durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen um.

## 2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STAND DER BAULEITPLANUNG

Rechtliche Grundlagen für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils aktuellen Fas-sung.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu ent-sprechen, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in Kitzingen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarz-acher Straße Ost“ - 8. Änderung und Erweiterung zu ändern. Außerhalb des dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschafts-plan der Stadt Kitzingen uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Die Aufstellung der 53. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Kitzingen am 08.12.2022 beschlossen. Der derzeit für den Änderungsbereich geltende Flächennutzungsplan mit inte-griertem Landschaftsplan stammt aus dem Jahr 2020 in der Fassung der 42. Änderung. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbe-reich als Fläche für die Landwirtschaft dar; zukünftig ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche beabsichtigt. Die im Osten sowie die im Norden angrenzende Fläche ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Südlich schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an. Westlich sind Flächen für die Landwirtschaft sowie gewerbliche Bauflächen abgebildet (vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 42. Änderung (einschl. der laufenden 49. Änderung) mit Umgrenzung des Änderungsbereichs  
Quelle: Stadt Kitzingen / arc.grün 2023



### 3 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖSSE DER ÄNDERUNGSBEREICHE

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Größe von ca. 0,66 ha befindet sich im Norden der Stadt Kitzingen im Stadtteil Etwashausen.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Nrn. 5255/2 und 5248/2. Die Fläche wird bisher - ebenso wie südlich angrenzende Flächen - landwirtschaftlich genutzt (Gemüseanbau). Der Änderungsbereich grenzt im Norden und Osten an das bestehende Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ an. Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt im Norden über das bestehende Betriebsgrundstück.

## 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)
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes [...] soll insbesondere durch die Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe

und im Dienstleistungsbereich verbessert werden. Zur optimalen Nutzung der Entwicklungschancen im industriell-gewerblichen Bereich sollen Neuansiedlungen vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. (RP Z; A II 2.1)

- Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. [...] (RP G; A II 2.7)
- Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse 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)
- Folgende Gemeinden sind für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im gewerblichen Siedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig: alle zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte. (RP Z; B II 1.6)
- Insbesondere in den Zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sind Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert und – bezogen auf den jeweiligen Verflechtungsbereich – in ausreichendem Umfang in Abstimmung mit dem Bedarf von Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen und unter Berücksichtigung der funktionalen Zuordnung gegenüber Wohn- und Freizeitgebieten abzugrenzen, der Anbindung an den ÖPNV ist ein besonderes Gewicht beizumessen. [...] (RP G; B II 4.2)

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 Nutzungen 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 **gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen** des Landesentwicklungsprogramms und Regionalplans werden aufgeführt:

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (LEP G; 5.1)

- Es ist darauf hinzuwirken, alle Bereiche der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen so weiter zu entwickeln, dass die Region im Wettbewerb vor allem mit benachbarten Räumen als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und der notwendige Strukturwandel erleichtert wird. (RP G; B IV 1.1)
- Es ist anzustreben, angesichts einer fortschreitenden Globalisierung und des daraus resultierenden, sich ständig verschärfenden Wettbewerbs, das Arbeitsplatzangebot im industriell-gewerblichen Bereich auf Dauer quantitativ ausreichend und qualitativ hochwertig zu sichern. [...] (RP G; B IV 2.2.1).

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 und östlich angrenzenden Grundstücken (gewerbliche Bauflächen) Rechnung getragen. Die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen an diesem bereits siedlungsstrukturell geprägten Standort innerhalb der Ortslage Kitzingen trägt dadurch zu einer kompakten Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur bei.

Der Verbleib eines ortsansässigen Unternehmens wird durch Schaffung von Erweiterungsflächen im Zuge der Planung gefördert und bestehende Arbeitsplätze werden im Mittelzentrum Kitzingen gesichert.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden im Rahmen der Planung wie folgt berücksichtigt: Der Änderungsbereich liegt größtenteils innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Mains, jedoch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. 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 Be- und Durchgrünung des Plangebiets auf Ebene des Bebauungsplans.

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

## 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). Aktuell wird außerdem im Auftrag der Stadt Kitzingen ein Konzept zur Entwicklung der verbleibenden Entwicklungsflächen erarbeitet.

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 53. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen weiterentwickelt. Hierdurch wird die Grundlage zur Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets am Lochweg geschaffen.

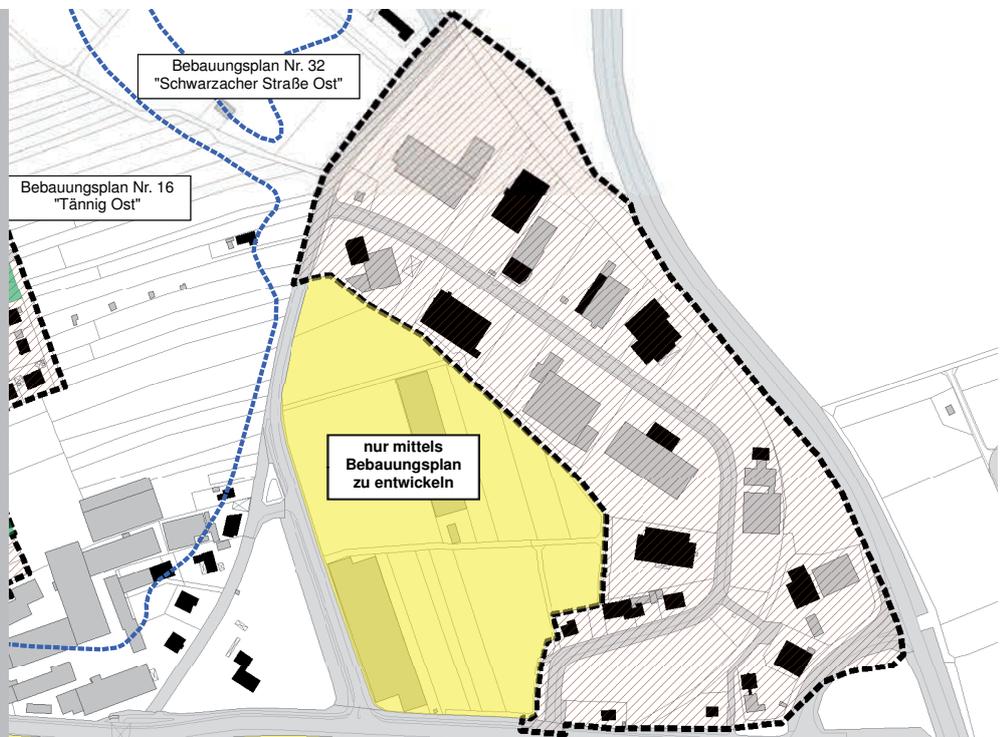


Abb. 2: Auszug aus dem Rahmenplan Etwashausen: Plan 2 - Baulandpotenziale  
Quelle: Stadt Kitzingen 2013

## 5 STANDORTALTERNATIVEN

Unter Berücksichtigung grundsätzlicher Überlegungen zur Standortwahl, wie

- Lage außerhalb von Schutzgebieten und außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets
- Nähe zu dem sich erweiternden Unternehmen und vergleichbare, gewerbliche Nutzungen in der Umgebung
- vorhandene Erschließung
- Fortführung der Siedlungsentwicklung an bereits erschlossenem Standort
- Flächeneigentum des sich erweiternden Unternehmens

weist das Planungsgebiet daher wesentliche Eignungskriterien auf. Optimierungsmöglichkeiten auf dem bestehenden Grundstück sowie Erweiterungsmöglichkeiten zu einer anderen Seite des bestehenden Betriebs hin bestehen aufgrund umgebender Bebauung und Nutzungen nicht. Darüber hinaus stehen derzeit keine Gewerbeflächen im städtischen Eigentum zur Vermarktung (vgl. Internetauftritt der Stadt Kitzingen - Gewerbegrundstücke, Stand 04/2023). Angesichts der Lage außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets und weiterer Schutzgebiete sowie im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet ist der Standort im Bereich „Schwarzacher Straße Ost“ einem alternativen Neubau auf der „grünen Wiese“ vorzuziehen. Durch die unmittelbare räumliche Nähe zwischen bestehender und zukünftig erweiterter Betriebsfläche können zukünftig Synergieeffekte für das Unternehmen entstehen, die bei einer räumlichen Trennung nicht möglich wären. Weitere Standortalternativen wurden daher nicht geprüft.

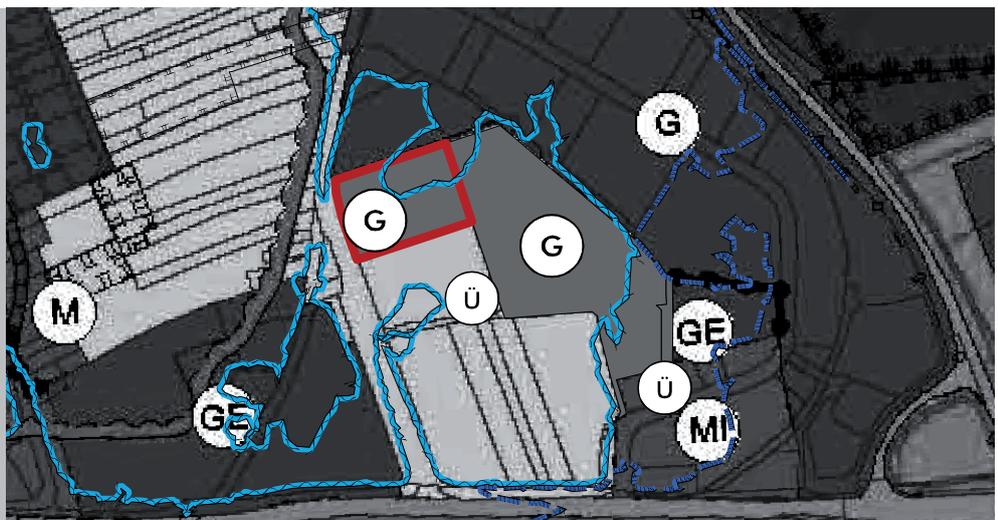
## 6 INHALT DER ÄNDERUNG

Die 53. Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan sieht die Umwidmung bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellter Flächen im Norden Kitzingens zu gewerblichen Bauflächen nach § 8 BauNVO vor (vgl. Abb. 3). 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 Gewerbegebiet befindet sich im Norden der Stadt Kitzingen im Ortsteil Ewashausen. Der Änderungsbereich grenzt im Osten und im Norden an gewerbliche Bauflächen an. Die nächstgelegene sensible Wohnnutzung findet sich in ca. 180 m westlicher Entfernung (allgemeines Wohngebiet „Tännig Ost“), in etwa dieser Entfernung sind südöstlich auch Wohnhäuser im Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarz-

Abb. 3: Auszug aus der geplanten 53. Änderung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)  
Quelle: arc.grün 2023



acher Straße Ost“) vorhanden. Weitere einzelne Gebäude mit Wohnnutzung befinden sich entlang der Heinrich-Huppmann-Straße in ca. 60 m südwestlicher Richtung.

Durch die Darstellung der gewerblichen Bauflächen können zusätzliche Lärmemissionen verursacht werden. 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). Die an die geplanten Bauflächen angrenzenden Nutzungen (Gewerbebetriebe, Heinrich-Huppmann-Straße) bewirken gewerbliche und verkehrsbedingte Lärmimmissionen innerhalb des Planungsgebiets.

## 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 Darstellung der gewerblichen Bauflächen im Änderungsbereich dient der Erweiterung des nördlich angrenzenden Verpackungs- und Logistikunternehmens. Mit der geplanten Erweiterung ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verbunden (täglich ca. 5-10 Fahrzeuge (LKW und/oder Kleintransporter)). Dieses beschränkt sich jedoch auf den Tageszeitraum.

Der Änderungsbereich grenzt im Westen an die Heinrich-Huppmann-Straße an. Die Erweiterungsflächen werden jedoch über das bestehende Betriebsgrundstück, welches sich unmittelbar

nördlich des Änderungsbereichs befindet, erschlossen und an das Straßennetz sowie an bestehende 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.

## 6.4 Belange der Landwirtschaft

Der Änderungsbereich wird derzeit zum Großteil landwirtschaftlich für den Erwerbsgartenbau genutzt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen werden in diesem Bereich nun gewerbliche Bauflächen dargestellt. Bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt es sich um (lehmmige) Sandböden mit gemäß Bodenschätzung unterdurchschnittlicher natürlicher Ertragsfähigkeit (Ackerzahlen zwischen 28 und 33, 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; es handelt sich bei den überplanten Flächen um landwirtschaftliche Nutzflächen innerhalb des Siedlungsbereichs. Insgesamt kann durch die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen 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 (HQ<sub>100</sub>) sowie im Bereich des Risikogebiets HQ<sub>extrem</sub> nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (vgl. Abb.

5). Die Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{100}$  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  $HQ_{\text{extrem}}$ ) 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).

## 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

Abb. 4: Lage des Plangebiets (rot umrandet) und des ermittelten Überschwemmungsgebiets ( $HQ_{100}$ ) des Mains (flächig dunkelblau), des Risikogebiets ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) des Mains (flächig hellblau) und des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains (kariert), unmaßstäblich  
Quelle: BayernAtlas 2022



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 nach Osten und Norden an das bestehende Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ angrenzen. Das Plangebiet ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe zwischen ca. 186,3 m ü. NN und 187,2 m ü. NN.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiet des Mains (HQ<sub>100</sub> und Risikogebiet HQ<sub>ex-trem</sub>) (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	0,66 ha	0,00 ha	- 0,66 ha
Gewerbliche Bauflächen	0,00 ha	0,66 ha	+ 0,66 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,66 ha</b>	<b>0,66 ha</b>	<b>0,00 ha</b>

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 53. Änderung des Flächennutzungsplans im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 8. 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 53. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen werden die Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs geschaffen. Die Stadt Kitzingen kann durch die Planung als Wirtschaftsstandort gestärkt und Arbeitsplätze können gesichert werden. Die Ziele des informellen Rahmensplans der Stadt für den Stadtteil Etwashausen werden hierdurch umgesetzt.

Im Änderungsbereich sind mit der Erweiterung der gewerblicher Bauflächen 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.

Konflikte und Störwirkungen aufgrund eines erhöhten Störpotenzials durch Schadstoff-, Staub- oder Lärmemissionen durch die geplante gewerbliche Nutzung, die das Wohlbefinden des Menschen an den nächstgelegenen Wohnstandorten beein-

trächtigen könnten, können durch gezielte Schutzmaßnahmen und Festsetzungen auf Bebauungsplanebene auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Ein Großteil des Änderungsbereichs liegt innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Mains für ein 100-jährliches Hochwasserereignis sowie vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$ . 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 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 08.12.2022 beschlossen, die 53. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan aufzustellen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf der 53. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 28.11.2022 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom Schreiben vom 11.01.2023 bis zum 15.02.2023 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 Marktsteff
- Vodafone Kabel Deutschland
- Wasserbeschaffungsverband Albertshofen
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Vorentwurf der 53. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 28.11.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.01.2023 bis 15.02.2023 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 53. 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 53. 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 53. 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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250).

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.) (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 2022): 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 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022.

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 Flächennutzungs- plan i. d. F. der 42. Änderung (einschl. der laufenden 49. Änderung) mit Umgrenzung des Änderungsbereichs	6
Abb. 2: Auszug aus dem Rahmenplan Etwashausen: Plan 2 - Baulandpotenziale	11
Abb. 3: Auszug aus der geplanten 53. Änderung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)	13
Abb. 4: Lage des Planungsgebiets (rot umrandet) und des ermittelten Überschwemmungsgebiets ( $HQ_{100}$ ) des Mains (flächig dunkelblau), des Risikogebiets ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) des Mains (flächig hellblau) und des festgesetzten Überschwem- mungsgebiets des Mains (kariert), unmaßstäblich	16

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen im Änderungsbereich	17
---	----

