



STADT KITZINGEN | NR. 32  
„SCHWARZACHER STRASSE OST“

7. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

## PLANUNGSTRÄGER



Stadt Kitzingen  
Kaiserstraße 13/15  
97318 Kitzingen

Entwurf: 15.12.2022

Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB): 11.05.2023

Fassung Satzungsbeschluss: 12.12.2023

## 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

Achim Müller  
Landschaftsarchitekt

# INHALT

1	Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1	Rechtliche Grundlagen	6
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	8
2.3	Flächennutzungsplan	10
2.4	Bestehendes Baurecht	11
3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets und angrenzende Nutzungen	13
4	Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
4.4	Gestaltungsfestsetzungen	16
4.5	Nutzung der Solarenergie	16
4.6	Begrünung von Dächern	16
4.7	Erschließung, Verkehrsflächen	17
4.8	Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser	17
4.9	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	18
4.10	Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen	19
4.11	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
5	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
5.1	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	21
5.2	Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima	23
5.3	Landschafts- und Ortsbild	24
5.4	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	24
5.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25

5.6	Wechselwirkungen	25
6	Flächenbilanz	26
5.7	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	26
7	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	27
8	Daten- und Rechtsgrundlagen	29
	Abbildungsverzeichnis	30
	Tabellenverzeichnis	30
	Anhang	30

# 1 ANLASS UND ZIEL FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ ist die Absicht der Stadt Kitzingen, die Ansiedlung eines gewerblichen Betriebs (Motel) auf einem bisher untergenutzten Grundstück im Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ zu ermöglichen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einer Fläche von ca. 0,24 ha umfasst eine Teilfläche eines bestehenden Gewerbegrundstücks (Fl.Nr. 7022/13T) sowie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fl.Nr. 5271T) und Grünfläche (Fl.Nr. 7022/3T). Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung zu einem Gewerbegebiet (im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Teilfläche als Industriegebiet festgesetzt) und der Anpassung der Baugrenze soll die Nutzbarkeit des Gewerbegrundstücks optimiert werden.

Geplant ist die Errichtung eines dreigeschossigen Baukörpers mit 29 Zimmern (56 Betten), 24 Stellplätzen und Fahrradgarage. Die Zugänge zu den Motelzimmern über offene Laubengänge und die Stellplätze sind dabei auf dem Grundstück nach Nordosten angeordnet, sodass erforderliche Abstände des Baukörpers zur angrenzend verlaufenden Staatsstraße St 2271 eingehalten und gleichzeitig die Motelzimmer auf die von der Staatsstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert werden können. Das Motel ist als Beherbergungsstätte ohne gastronomisches Angebot und Rezeption (nur über online-Buchung) vorgesehen und beschränkt sich auf Gäste mit kurzer Verweildauer.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbebetriebs geschaffen.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren baulichen Entwicklung und Umstrukturierung von bestehenden gewerblichen Bauflächen in Kitzingen geschaffen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, da die hierfür erforderlichen Voraussetzungen wie folgt erfüllt werden:

- **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Mit der Umstrukturierung der bestehenden Gewerbefläche an einem innerörtlichen Standort werden vorrangig Ziele der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verfolgt: Der aufzustellende Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung einer innerörtlichen Fläche; eine bisher untergenutzte

Gewerbefläche kann durch die Umstrukturierung aktiviert werden.

- **Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO < 20.000 m<sup>2</sup>**  
Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei der für das festgesetzte Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 2.130 m<sup>2</sup> festgesetzten GRZ von 0,8 mit ca. 1.704 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.
- **Keine Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben:**  
Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- **Keine Beeinträchtigung von Vogelschutz- und FFH-Gebieten:**  
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht: FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.
- **Keine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG**  
Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Stadt Kitzingen macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a BauGB wie folgt Gebrauch:

- **Verkürztes Aufstellungsverfahren**  
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).
- **Keine Umweltprüfung**  
Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a

BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

- **Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Da der Schwellenwert für die gemäß § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2022 gefasst.

## 2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020 und dem Regionalplan (RP) der Region Würzburg (2). Darin enthalten sind nicht nur Vorgaben zur räumlichen Entwicklung und Siedlungsentwicklung, sondern auch Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung sowie fachliche Ziele des Umwelt- und Naturschutzes für das Plangebiet.

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 LEP und im RP relevant:

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP G; 3.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (LEP Z; 3.2)



- Im Bereich um das Oberzentrum Würzburg sowie in den Zentralen Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete. Die Innenentwicklung [...] soll verstärkt werden. (RP Z; B II 2.3)
- [...] 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 Neuan siedlungen vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden (RP Z; A II 2.1)

Darüber hinaus werden als **umweltrelevante** Ziele und Grundsätze im LEP und im RP genannt:

- Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich [...] 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)
- [...] Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:
  - [...] Die weitere Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung vor allem der im LEP aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich erfolgen.
  - Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden
  - [...] Bei Planung und Nutzung der Baugebiete soll auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hingewirkt werden. (RP Z; B.II 1.1)

Als Ziele und Grundsätze für **gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen** des LEP und RP 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 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 vorrangig Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen, wird somit auf lokaler Ebene durch die Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes zur Umstrukturierung und Optimierung der Grundstücke Rechnung getragen. Die dadurch ermöglichte Ansiedlung eines gewerblichen Unternehmens schafft die Grundlagen für zusätzliche Arbeitsplätze.

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

## 2.3 Flächennutzungsplan

In dem das Plangebiet betreffenden wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen (Stand 41. Änderung, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 05.12.2015) ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es bestehen keine landschaftsplanerischen Vorgaben. Die angrenzenden Siedlungsgebiete sind ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt (vgl. Abb. 1). Im Bebauungsplan ist das Gebiet übereinstimmend mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan entspricht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des wirksamen Flächennutzungsplans und wird aus diesem entwickelt.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen mit Umgrenzung des Plangebiets (rot), unmaßstäblich  
Quelle: Stadt Kitzingen 2015

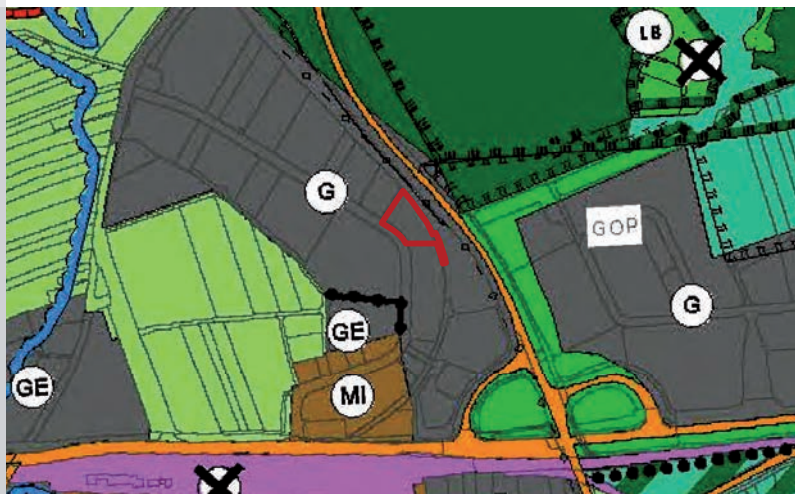
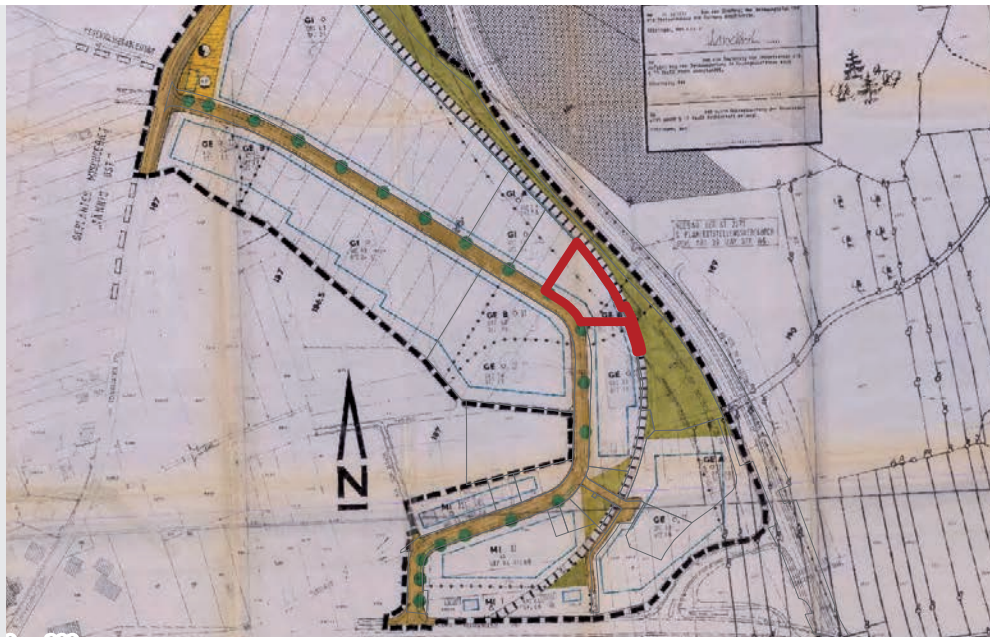


Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 32 (Urplan, Fassung vom 12.09.1991) mit Umgrenzung des Geltungsbereichs der 7. Änderung, unmaßstäblich  
Quelle: Stadt Kitzingen 1991 / arc.grün 2022



## 2.4 Bestehendes Baurecht

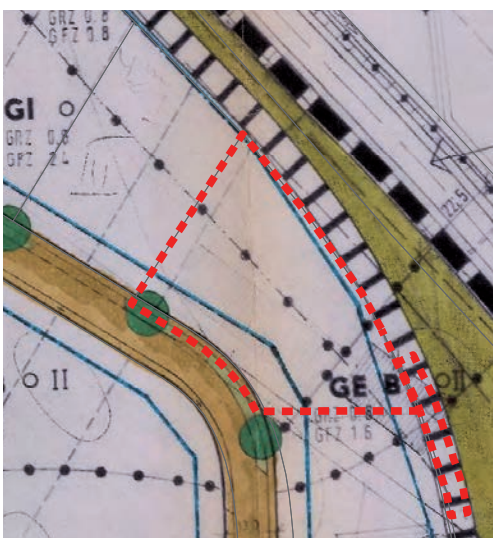
Das Gebiet ist bereits als Gewerbe- bzw. Industriegebiet im Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“, der insgesamt einen Umgriff von etwa 16 ha umfasst, festgesetzt (vgl. Abb. 2).

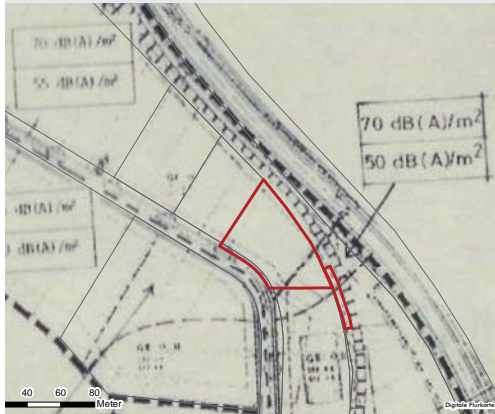
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 in der Fassung vom 12.09.1991 (als Satzung beschlossen am 26.09.1991) wurde bereits mehrfach geändert und erweitert (vgl. Abb. 4).

Mit der vorliegenden siebten Änderung bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans weitgehend unverändert bestehen und werden übernommen. Änderungen ergeben sich insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und hinsichtlich ergänzender gestalterischer und grünordnerischer Festsetzungen.

Für das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan im überwiegenden Bereich ein Industriegebiet (GI) bzw. beschränktes Industriegebiet (GI A) und in einem Teilbereich ein beschränktes Gewerbegebiet (GE B) festgesetzt (s. links):

- GI: Grundflächenzahl (GRZ) 0,8; Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4; III Vollgeschosse als Höchstgrenze; offene Bauweise
- GI A: GRZ 0,8; GFZ 0,8; offene Bauweise; beschränkt: Gebäudehöhe max. 4 m





- GE B: GRZ 0,8; GFZ 1,6, II Vollgeschosse; offene Bauweise; beschränkt: ausgenommen Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind

Weiter enthält der rechtskräftige Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz (s. links). Demnach sind für den Änderungsbereich folgende flächenbezogene Schalleistungen festgesetzt:

- nördlicher Bereich: tags 70 dB(A)/m<sup>2</sup>, nachts 55 dB(A)/m<sup>2</sup>
- südlicher Bereich: tags 70 dB(A)/m<sup>2</sup>, nachts 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung angrenzender Industrie-/Gewerbebetriebe hinsichtlich der ihnen im Bebauungsplan eingeräumten Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb dieser Schalleistungen wurde für vorliegende Bebauungsplanänderung ein Gutachten zum Schallimmissionsschutz erstellt (vgl. Kap. 4.7 und Anhang 1).

Die im Bebauungsplan neu festgesetzte Fläche für artenschutzrechtliche Maßnahmen (TF von Fl.Nr. 7022/2) befindet sich auf im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für Bahnanlagen“. Diese Festsetzung entspricht jedoch nicht mehr den aktuellen Planungsabsichten der Stadt Kitzingen: die Bahntrasse ist im wirksamen Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt und wurde bereits im Rahmen vorheriger Änderungen des Bebauungsplans Nr. 32 (4. Änderung) in Teilbereichen überplant.

Abb. 3: Übersicht über den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße ost“ mit den Änderungen/Erweiterungen 1-6 und der geplanten 7. Änderung, unmaßstäblich  
Quelle: Stadt Kitzingen / arc.grün 2022

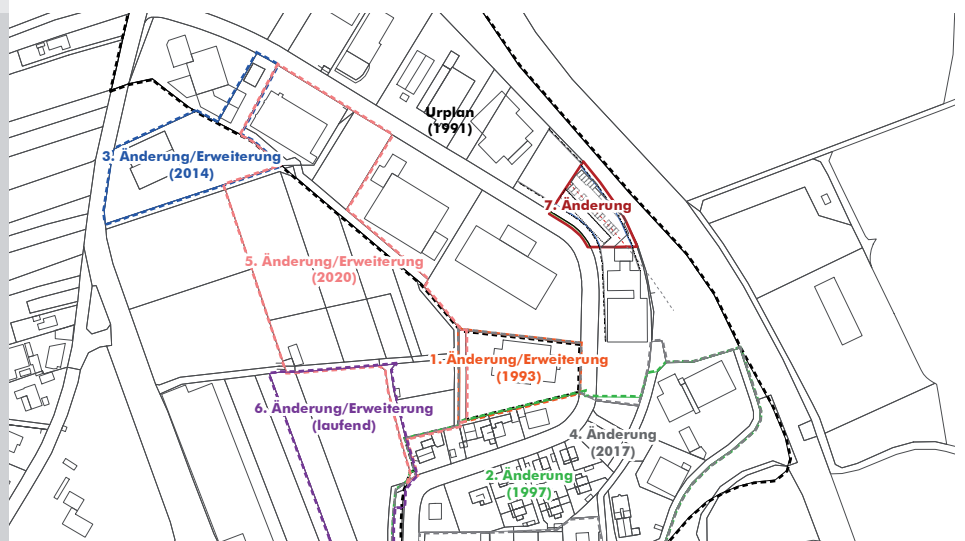




Abb. 4: Luftbild mit Umgrenzung des Plangebiets, unmaßstäblich  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022



### 3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETS UND ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 7. Änderung mit einer Größe von ca. 0,24 ha befindet sich im Norden der Stadt Kitzingen im Stadtteil Etwashausen (vgl. Abb. 4).

Nach Norden, Westen und Süden schließt sich das bestehende Gewerbe- bzw. Industriegebiet an. Östlich verläuft ein Grünstreifen, an den die Staatsstraße St 2271 angrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.Nr. 7022/13 (privates Eigentum) und der Fl.Nrn. 5271 und 7022/3 (städtisches Eigentum).

Das Plangebiet ist über den „Lochweg“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (u. a. St 2272) angebunden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- Gewerbegrundstück im Norden (Fl.Nr. 7022/12),
- Lochweg im Westen (Fl.Nr. 5271),
- Gewerbegrundstück im Süden (Fl.Nr. 7022/13),
- Grünfläche im Osten (Fl.Nr. 7022/3).

Das Plangebiet fällt leicht von Norden nach Süden und liegt auf einer Höhe zwischen 188,5 und 189 m üNN.

## 4 INHALTE DER PLANUNG UND PLANUNGS- RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Ausgeschlossen werden im Bebauungsplan die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Tankstellen) sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung (Betriebswohnungen, Vergnügungsstätten). Ein Einfügen in die vorhandene städtebauliche und landschaftliche Situation wäre bei der Ansiedlung solcher Nutzungen nur schwer zu erreichen.

Zu den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten siehe Kap. 4.7 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im GE 1 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und einer maximalen zulässigen Zahl der Vollgeschosse von III festgesetzt.

Aufgrund der Nähe zur östlich verlaufenden Staatsstraße St 2271 und der in einem Abstand zu deren Fahrbahnrand von 40 m geltenden Anbaubeschränkungszone (Art. 24 BayStrWG) ist im GE 2 eine maximale zulässige Gebäudehöhe von 4 m und eine entsprechend geringere GFZ festgesetzt. Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird im GE 2 demgemäß verzichtet.

Durch die Festsetzung dieser hohen baulichen Dichte, dort wo möglich (GE 1), wird flächensparendes Bauen (verdichtete Bebauung innerörtlicher Flächen) gefördert, was allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden darstellt, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden wird.

Gleichzeitig werden insbesondere durch die verpflichtende Begrünung von Dächern, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge wo immer möglich bzw. zulässig sowie ergänzende Pflanzgebote die entstehenden Beeinträchtigungen, bedingt

durch den zulässigen hohen Versiegelungsgrad, auf dem Baugrundstück selbst vermindert: Hierdurch ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt minimiert werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

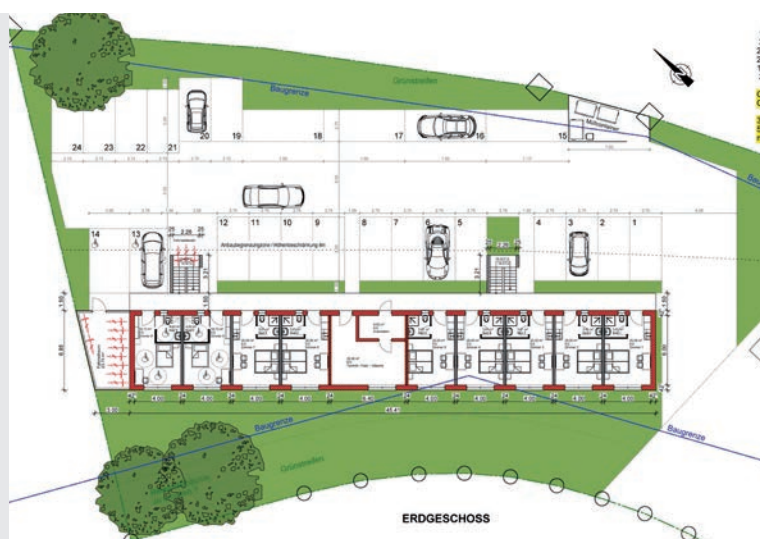
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in vorliegender Bebauungsplanänderung entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans für das bisherige Industriegebiet.

### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von maximal 50 m festgesetzt. Diese entspricht der bisherigen Festsetzung und damit auch der zukünftig beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Vergrößerung der Baugrenze erforderlich, um unter Berücksichtigung der Anbaubeschränkung entlang der nordöstlich verlaufenden Staatsstraße, die etwa die Hälfte

Abb. 5: Lageplan des Vorhabens (Vorabzug) mit Verlauf der Baugrenze gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan, unmaßstäblich  
Quelle: Dieter Haag Bauunternehmen GmbH 2021



des Plangebiets betrifft, und der damit verbundenen reduzierten zulässigen Gebäudehöhe eine effiziente Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen (vgl. Abb. 5).

## 4.4 Gestaltungsfestsetzungen

Vorgaben an die bauliche Gestaltung im Planungsgebiet hinsichtlich zulässiger Dachformen und -neigungen werden in Fortführung des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht festgesetzt.

## 4.5 Nutzung der Solarenergie

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, sind im Änderungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen und/oder mit Solarwärmekollektoren auszustatten.

## 4.6 Begrünung von Dächern

Ergänzend wird im Zuge der Bebauungsplanänderung festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20° begrünen sind, sofern diese mit Bitumen oder Kunststoffabdichtungen versehen sind (es sei denn, es wird eine Nutzung von Solaranlagen vorgesehen oder statische Berechnungen (muss durch den Bauträger nachgewiesen werden) sprechen dagegen). Zur Gewährleistung der notwendigen Pflegemaßnahmen der Dachbegrünung und der Verringerung des Verschattungseffektes bei einer Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie enthält der Bebauungsplan zudem genauere Vorgaben an Abstände und Aufständigung der Modulreihen.

Durch die Begrünung von Dächern wird ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet geleistet. Um zu gewährleisten, dass die Dachbegrünung diese Funktionen auch bei einer



Kombination mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie erfüllen kann, sind einige Vorgaben zu berücksichtigen.

## 4.7 Erschließung, Verkehrsflächen

Öffentliche Maßnahmen zur Erschließung des Plangebiets sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz bereits erschlossen. Aus- oder Umbaumaßnahmen am bestehenden Straßennetz sind nicht vorgesehen.

## 4.8 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im „Lochweg“ der Stadt Kitzingen bzw. der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH angeschlossen. Die Bauflächen sind entsprechend bereits in der Kanalisationsplanung der Stadt Kitzingen berücksichtigt. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Das im Gewerbegebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist, soweit dies nach den örtlichen Gegebenheiten ordnungsgemäß möglich und zulässig ist, entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und in geeigneter Weise zu bewirtschaften und / oder über Überläufe verzögert in die städtische Kanalisation abzuleiten. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Gebiet wird dabei neben der vorgeschriebenen Dachbegrünung auch durch den verpflichtenden Einbau einer Zisterne gefördert.

Unbeschichtete Metalldächer sind im Plangebiet nicht zulässig, um potenzielle nachteilige Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt im Zusammenhang mit der Versickerung des darauf gesammelten Niederschlagswassers zu vermeiden.

## 4.9 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Auf den Geltungsbereich wirkt durch die umgebenden Nutzungen Gewerbe- und Verkehrslärm ein:

Im Norden, Westen und Süden grenzt das bestehende Baugebiet „Schwarzacher Straße Ost“ an. Die Flächen direkt nördlich und südlich sind im Bebauungsplan, wie der Änderungsbereich, als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt.

Für die Bauflächen innerhalb des Gewerbe-/Industriegebiets sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt (s. Anhang 1: Kap. 3).

Daneben verläuft östlich des Plangebiets die Staatsstraße St 2271 sowie in ca. 250 m südlicher Richtung die Nordtangente/ St 2272. Am Planungsgebiet führt außerdem der Lochweg vorbei (Geschwindigkeitsbegrenzung 50 km/h), der als innerörtliche Erschließungsstraße das Rückgrat des Gewerbegebiets bildet.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen liegen im südöstlich befindlichen Mischgebiet (Wohnhäuser, Bebauungsplan Nr. 32, ca. 130 m) .

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurde im Rahmen der Planung ein Schallimmissionsgutachten durch das Sachverständigenbüro Tasch erarbeitet (vgl. Anhang 1). Darin werden vor dem Hintergrund der geplanten (störungsempfindlichen) Nutzung (Motel) die Immissionen im Gebiet aus den umgebenden bestehenden Nutzungen (Verkehr, Gewerbe) untersucht. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwarzacher Straße Ost“ sind für den Schallschutz gegen Außenlärm Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109:1989-11 festgesetzt. Diese Lärmpegelbereiche sind nach der Neufassung der DIN 4109-01:2018-01 nicht mehr aktuell und können deshalb einem Nachweis des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm nicht mehr zugrunde gelegt werden. Dem Schallschutz gegen Außenlärm sind daher die derzeit zu erwartenden Schallimmissionen infolge von Verkehr und Gewerbe zugrunde zu legen. Hierzu erforderliche schalltechnische Maßnahmen an dem geplanten Gebäude, die auch die Immissionen aus dem Verkehr auf der Staatsstraße berücksichtigen, werden im Gutachten aufgezeigt und im Bebauungsplan festgesetzt. Gleichzeitig werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans statt der bisher festgesetzten flächenbezogenen Schallemissionen zukünftig Lärmkontingente (LEK) gemäß DIN 45691 festgesetzt, mit denen die Verträglichkeit des geplanten Gewerbe-

gebiets mit den umgebenden Nutzungen gewährleistet wird. Ein entsprechender Nachweis hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass sowohl hinsichtlich der Immissionen im Gebiet, als auch zukünftiger Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung keine erheblichen Einschränkungen bzw. Auswirkungen zu erwarten sind. Das Gewerbegebiet fügt sich in die gewerblichen Bauflächen in der Umgebung ein.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Altablagerungen (Altlasten) nicht bekannt.

Zum Schutz von Boden und Grundwasser sind diese während der Bauphase vor Schadstoffeintrag zu schützen. Mutterboden ist auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.

Zur Minimierung der mit der Planung verbundenen „Lichtverschmutzung“ und damit schädlichen Umwelteinwirkungen werden Vorgaben an die Außenbeleuchtung im Plangebiet festgesetzt.

## 4.10 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung wurden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft abgeleitet und in Beziehung gesetzt zu der geplanten baulichen Nutzung.

Das Plangebiet könnte im Rahmen des bestehenden Baurechts grundsätzlich bereits nahezu vollständig überbaut werden (aktuell wird jedoch nur eine Teilfläche als Lagerfläche genutzt). Biotopkartierte Flächen sowie Erhaltungsziele und Schutzzweck der umliegenden Natura-2000-Gebiete und -Arten sind hier nicht betroffen.

Zur Verbesserung der Durchgrünung des Gewerbegebiets sind im Bereich geplanter Stellplätze zusätzliche Baum- und Heckenpflanzungen vorgesehen. Auch werden vier Einzelbaumpflanzungen den künftigen Gebäudekörper ortsbildtypisch einbinden und zugleich eine (teil-)schützende Wirkung gegenüber sommerlichen Hitzetagen entfalten. Darüber hinaus sind, soweit möglich bzw. zulässig, versickerungsfähige, offenporige Beläge für Stellplätze, Feuerwehrumfahrten und nicht befahrene Wegeflächen zu verwenden. Hierdurch sol-

len die Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme auf die Grundwasserneubildung vermindert werden. Insbesondere auch in Verbindung mit der Dach- und Fassadenbegrünung kann so insgesamt u. a. auch die Verbesserung des Kleinklimas (Vermeidung der Überhitzung bebauter Bereiche) und die Erhöhung des Lebensraumpotenzials für Pflanzen und Tiere gesichert werden.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan umfasst die Bebauungsplanänderung somit umfassendere Vorgaben zur Begrünung der Grundstücke und Gebäude, was aktuellen Rahmenbedingungen (u. a. Klimawandel mit Erwärmungs- und Überhitzungseffekten) Rechnung trägt.

Verwiesen wird außerdem auf Kap. 5 („Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege“).

## 4.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB sind Eingriffe, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Eine naturschutzrechtliche Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt daher nicht, Ausgleichsflächen sind nicht bereit zu stellen.

## 5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTS-PFLEGE

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die fachlichen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes auf übergeordneten Ebenen wurden in Kap. 2.2 thematisiert.

Im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB sind Eingriffe, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Eine naturschutzrechtliche Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt daher nicht, Ausgleichsflächen sind nicht bereitzustellen. Unabhängig davon sind die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB einschließlich artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen.

### 5.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Die aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet ist aktuell zweigeteilt: Im nordwestlichen Plangebiet befinden sich Lagerflächen und im Übergang zum angrenzenden Gewerbegrundstück auch Gehölzstrukturen. Nach Südosten folgt eine Rasenfläche.

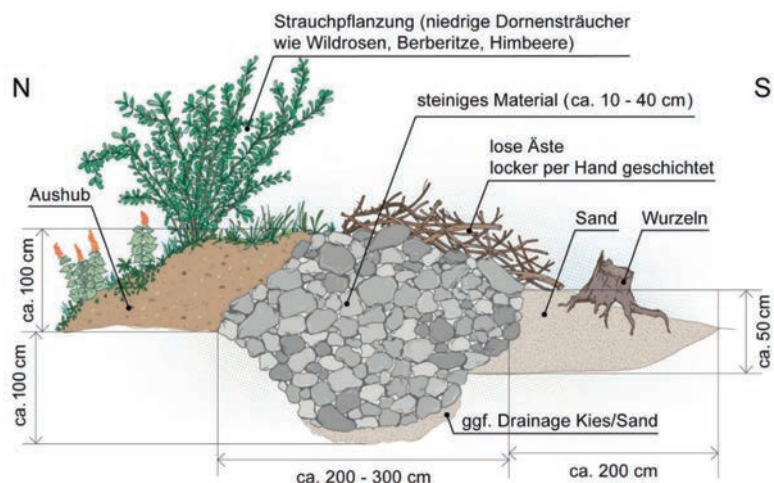
Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets befindet sich angrenzend ein Grünstreifen, der z. T. mit Bäumen und Hecken bewachsen ist und das Gewerbegebiet zur Staatsstraße St 2271 hin eingrünt.

Der südöstliche Bereich des Plangebiets stellt aufgrund der intensiven Pflege der Rasenfläche keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten dar.

Der nordwestliche Bereich wird als Abstellplatz u. a. für Container und Baumaterial extensiv genutzt: Der Lagerplatz ist von dicht stehenden Container und gelagerten Gegenstände geprägt. Im Bereich der Zufahrt ist der Boden stark verdichtet, in den übrigen Bereichen ist Ruderalflur, teils mit dichten Bewuchses (wird nur z. T. gemäht) vorzufinden. Mit der zusätzlichen Teilverschattung durch Container und den angrenzenden Gehölzen weist die Lagerplatzfläche eine mögliche Lebensraum-eignung für Zauneidechsen auf (vgl. Anhang 2).

Im Eingriffsbereich sind keine Gehölzstrukturen vorhanden, die von Fledermäusen als Quartiere oder von gehölzbrütenden Vogelarten als Neststandort genutzt werden können.

Abb. 6: schematischer Querschnitt durch ein anzulegendes Zauneidechsenersatzhabitat  
Quelle: LfU 2020: S. 27



Aktuelle Nachweise von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind in der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) für das Plangebiet (TK-Blatt 6227 Iphofen) nicht verzeichnet. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sowie kartierte Biotope der Bayerischen Biotopkartierung befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe zum Plangebiet.

Die vorhandene Nutzung sowie die intensive Pflege der Rasenfläche ist als Vorbelastung für die Tier- und Pflanzenwelt zu bewerten (Nutzungsfrequenz, Flächenverdichtung, Schall- und Lichtemissionen), so dass geeignete Lebensraumstrukturen für weitere besonders oder streng geschützte Arten nicht vorhanden sind.

Durch Bauzeitenbeschränkungen (oberflächige Räumung der Lagerfläche spätestens im Winterhalbjahr vor Baubeginn während der Winterruhe von Zauneidechsen als Vergrämuungsmaßnahme; erdgebundene Baufeldräumung/ Rodung außerhalb der Brutzeit der Vögel), eine entsprechende Pflege des Baufelds sowie Maßnahmen gegen ein Einwandern von Zauneidechsen aus angrenzenden Bereichen i. V. m. einer Umweltbaubegleitung und der Anlage von CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsen im räumlichen Zusammenhang können Verstöße gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten vermieden werden (vgl. Anhang 2). Bei der Anlage der Zauneidechsen-Habitats (CEF-Maßnahme) ist die „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse“, Hrsg. Landesamt für Umwelt (LfU) mit Stand Juli 2020 (insbes. Kap. 8.2.3) zu beachten (s. auch Abb. oben). Der Standort der anzulegenden Habitatstrukturen auf Fl. Nr. 7022/3 hat im (artspezifisch) räumlichen Zusammenhang, d. h. in max. 50 m Entfernung zur Vorhabenfläche, zu erfolgen (vgl. zeichn. Festsetzung). Die artenschutzrechtlichen Belange finden demnach ausreichend Berücksichtigung.

Insgesamt sind die Auswirkungen angesichts der bestehenden Nutzung / Pflege des Plangebiets in der Summe als gering zu bewerten.

## 5.2 Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Der Bebauungsplan sieht die Umstrukturierung bestehender gewerblicher Bauflächen in einer Größe von ca. 0,21 ha vor.

Die bereits als Bauflächen ausgewiesenen Flächen im Änderungsbereich, die durch das Vorhaben überplant werden, werden aktuell als Lagerfläche (ca. 0,11 ha) sowie Grünfläche (ca. 0,1 ha) genutzt.

Der Geltungsbereich wird von bestehenden Siedlungsflächen umgeben. Die Erschließung erfolgt wie bisher über den „Lochweg“. Ein Bedarf an zusätzlichen Verkehrsflächen entsteht nicht.

**Geologisch** ist der Bereich des Planungsgebiets gemäß digitaler geologischer Karte durch die geologische Einheit des Unteren Keuper / Untere Tonstein-Gelbkalkschichten geprägt, bestimmt durch eine Wechsellagerung von Ton-/Mergelstein. Die Böden sind durch die bisherige Nutzung bereits anthropogen überformt und erfüllen im Bereich der bestehenden Lagerflächen die natürlichen **Bodenfunktionen** nur noch eingeschränkt; im Bereich der bisher unbebauten und -versiegelten Fläche werden diese jedoch noch erfüllt. Aufgrund des bisher größtenteils brachliegenden Geländes im Plangebiet sind mit der geplanten Überbauung und Versiegelung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

**Oberflächengewässer** sind im Gebiet nicht vorhanden. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet, wassersensible Bereiche sowie Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich und der unmittelbaren Nähe nicht zu verzeichnen. Auch die Hochwassergefahrenflächen HQ 100 und HQ extrem des Mains, die sich auf große Teile des Gewerbegebiets erstrecken, ragen nicht bis in das Planungsgebiet hinein.

Durch die Flächenversiegelung werden die Versickerungsmöglichkeiten und auch das Rückhaltevermögen für Niederschläge zukünftig eingeschränkt. Durch die Begrünung von Dächern sowie den Einbau unterirdischer Wasserspeicher (Zisternen) soll im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser zukünftig jedoch weitestmöglich zurückgehalten und verzögert bzw. über Notüberläufe in die städtische Kanalisation eingeleitet wer-

den. Sofern die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen und diese wasserrechtlich zulässig ist, sind darüber hinaus Stellplätze, Feuerwehrumfahrten und nicht befahrene Wegeflächen mit versickerungsfähigen, offenporigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Drain- oder Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o. ä.), wodurch Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate minimiert werden.

Das Gebiet hat aufgrund der geringen Größe der Freiflächen nur eine sehr untergeordnete Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Demgegenüber stehen Vorbelastungen durch Schadstoffemissionen der angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Verkehr). Die umgebenden großflächig versiegelten Bereiche im Gewerbegebiet tragen zudem klimatisch zu einer Aufheizung des Gebiets bei. Randlich vorhandene bzw. angrenzende Gehölze dienen punktuell der Frischluftentstehung und als Schadstofffilter. Die Festsetzung von Pflanzgeboten dient der Minderung der Aufheizung des Gebietes.

### 5.3 Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich am durch Gewerbe geprägten nördlichen Stadtrand Kitzingens im Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ und stellt ein z. T. als Lagerfläche genutztes und z. T. ungenutztes Gewerbegrundstück dar. Randlich im Nordwesten ist ein kleinflächiger Hecken- und Baumbestand vorhanden. Gewerbliche Nutzungen schließen nach Nordwesten, Westen und Süden an sowie nach Osten ein Grünstreifen und im Anschluss die Staatsstraße St 2271.

Für das Ortsbild und die ortsbezogene Erholung besitzt der Bereich aufgrund der gewerblichen und verkehrlichen Nutzung im unmittelbaren Umfeld keine Bedeutung. Wegebeziehung zur freien Landschaft werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch Festsetzung von Pflanzgeboten sowie der Begrenzung der Bauhöhe / Zahl der Vollgeschosse wird der Einbindung des Plangebiets in das umgebende Gewerbegebiet weiterhin hinreichend Rechnung getragen.

### 5.4 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Das Plangebiet selbst hat aufgrund seiner gewerblichen Nutzung keine Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung. Örtli-



che Rad- oder Wanderwege führen entsprechend auch nicht am Gebiet vorbei.

Vorbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs bestehen durch Immissionen aus den umgebenden Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ sowie durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen („Lochweg“, Staatsstraßen St 2272 (Nordtangente) und St 2271).

Durch den Ausschluss der im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen kann der dauerhafte Aufenthalt von Menschen im Gebiet vermieden werden; mit der geplanten gewerblichen Nutzung als Motel und dessen Gestaltung (ohne gastronomisches Angebot, ...) ist nur eine kurze Verweildauer der Gäste verbunden. In Verbindung mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz können gesunde Aufenthaltsbedingungen gewährleistet werden.

Von den geplanten Änderungen am bestehenden Gewerbegebiet gehen keine neuen dauerhaften Störungen auf die Nachbarnutzungen aus, da die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten, aktualisierten Vorgaben zu Schallpegeln auch zukünftig eingehalten werden.

Die Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie eine Gliederung des Gewerbegebiets können durch ergänzende Pflanzgebote gesichert und aufgewertet werden.

## 5.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Funden (Art. 8 BayDSchG) sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

## 5.6 Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Durch die Bebauung eines bisher untergenutzten Gewerbegrundstücks kommt es zu nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden-/Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retenti-

onsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher). Durch die Dach- und Fassadenbegrünung in Verbindung mit ergänzenden Pflanzgebieten können im Plangebiet Grünstrukturen langfristig entwickelt werden, was sich wiederum sowohl auf Orts- und Landschaftsbild als auch die Lebensräume für Tiere und Pflanzen positiv auswirkt.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planungsvorhaben nicht gegeben.

## 5.7 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Beim Plangebiet handelt es sich bereits um ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet, das sich in einem gewerblich geprägten Umfeld befindet. Es können somit grundsätzlich weitere Nutzungen, die eine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle haben, hinzukommen. Eine neue Konfliktsituation ist jedoch nicht zu verzeichnen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) BauGB sind daher für die Planung nicht anzunehmen.

***Insgesamt sind für die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlich bedingten CEF-Maßnahme nur geringe bzw. nicht erhebliche Auswirkungen zu erwarten.***

## 6 FLÄCHENBILANZ

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in m <sup>2</sup> / Anteil in %	
Gewerbegebiet	2.131	90
Öffentliche Verkehrsfläche	80	3
Fläche für artenschutzrechtliche Maßnahmen	154	7
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.365</b>	<b>100</b>

Tab. 1: geplante Flächennutzungen

## 7 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 7. Änderung in der Fassung vom 15.12.2022 mit Begründung gebilligt und beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 04.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 7. Änderung in der Fassung vom 15.12.2022 wurden die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die von der Planung berührten Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.01.2023 beteiligt und um eine Stellungnahme bis zum 15.02.2023 gebeten:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Kitzingen
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
- 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, Höhere Landesplanungsbehörde
- 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 und Ordnung
- Stadt Mainbernheim
- Stadtheimatpfleger
- 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, Geschäftsstelle Nürnberg
- Wasserversorgungsamt Aschaffenburg

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 7. Änderung in der Fassung vom 15.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.01.2023 bis 15.02.2023 öffentlich ausgelegt.

Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung des Bebauungsplans wurden die von der Änderung und Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2023 mit Schreiben vom 25.05.2023 bis zum 16.06.2023 erneut beteiligt:

- Landratsamt Kitzingen
- Staatliches Bauamt Würzburg, Bereich Straßenbau

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2023 bis 16.06.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ..... den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 7. Änderung mit Begründung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## 8 DATEN - UND RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2022): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise, TK-Blatt 6227 - Iphofen). Augsburg.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse. Augsburg.

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.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.01.2020. München.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (Oktober 2022): BayernAtlas plus.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung 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) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022).

STADT KITZINGEN (2015): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Stand 41. Änderung, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 05.12.2015).

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

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen mit Umgrenzung des Plangebiets (rot), unmaßstäblich	10
Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 32 (Urplan, Fassung vom 12.09.1991) mit Umgrenzung des Geltungsbereichs der 7. Änderung, unmaßstäblich	11
Abb. 3: Übersicht über den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße ost“ mit den Änderungen/Erweiterungen 1-6 und der geplanten 7. Änderung, unmaßstäblich	12
Abb. 4: Luftbild mit Umgrenzung des Plangebiets, unmaßstäblich	13
Abb. 5: Lageplan des Vorhabens (Vorabzug) mit Verlauf der Baugrenze gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan, unmaßstäblich	15
Abb. 6: schematischer Querschnitt durch ein anzulegendes Zauneidechsenersatzhabitat	22

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen	26
-----------------------------------	----

## ANHANG

- 1) Gutachten Schallimmissionsschutz  
Sachverständigenbüro Tasch  
Bericht-Nr. 22-004-02, November 2022
- 2) Potenzialanalyse  
Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg  
Fassung vom November 2022