



## Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Bebauungsplan Nr. 109  
**„Stellplatzanlage am Bleichwasen“**  
mit integriertem Grünordnungsplan

mit 49. Änderung des Flächennutzungsplans  
im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB)

29.01.2024

Stadt Kitzingen





**Stadtbauamt Kitzingen**  
Sachgebiet Stadtplanung  
Stadt Kitzingen

Schulhof 2  
97318 Kitzingen

Tel.: 09321 | 206002  
Fax: 09321 | 2096099  
Mail: [bauamt@stadtkitzingen.de](mailto:bauamt@stadtkitzingen.de)



Dipl.Ing. (FH) Sylvia Haines,  
M.Sc. Architektin BDA, Stadtplanerin SRL

Bearbeitung:  
Eugen Ulmann, M.Sc. Stadtplanung

Büro  
Grabenberg 1  
97070 Würzburg  
Tel.: 0931 | 99 11 42 52  
[info@hainesleger.de](mailto:info@hainesleger.de)

[www.hainesleger.de](http://www.hainesleger.de)

### **Kaiser + Juritza + Partner Landschaftsarchitekten**

Bearbeitung:  
A. Rettenmaier, Landschaftsarchitekt

Büro  
Textorstrasse 14  
97070 Würzburg

Tel.: 0931 | 99 13 54 0  
Fax: 0931 | 99 13 54 12  
Mail: [info@kaiserjuritzer.de](mailto:info@kaiserjuritzer.de)

[www.hainesleger.de](http://www.hainesleger.de)

## A. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 109 "Stellplatzanlage am Bleichwasen" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.02.2023 ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 27.01.2024 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3, 4 BauGB).

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) ist mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung der Regierung von Unterfranken am 27.01.2024 gem. § 6 BauGB in Kraft getreten.

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Beurteilung und Berücksichtigung der Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Angabe über Abwägung der Alternative zu erstellen.

### 1. Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „Stellplatzanlage am Bleichwasen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Stellplatzanlage am Bleichwasen geschaffen.

Das Hauptziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, den 1,0 ha großen provisorischen Schotterparkplatz in eine attraktive und nachhaltige innenstadtnahe Parkplatzfläche umzuwandeln. Dadurch soll die Parksituation in der Innenstadt entlastet werden. Der Ausbau der provisorischen Parkplätze ist eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung des geplanten Innenstadtkonzeptes der Stadt Kitzingen.

Der Planentwurf vom 13.06.2022, der als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes diente, enthielt im wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung von ca. 245 Parkplätzen, incl. mehreren behindertengerechten Stellplätzen
- Schaffung von geordneter Parkraumsituation
- Nutzung von überwiegend versickerungsfähigen Belägen
- Errichtung eines zusätzlichen Gehweges vor den Anwesen Bleichwasen Nr. 1 und Nr. 2;
- Zusätzliche Geh- und Radwegverbindung vom Bleichwasen in Richtung Schwarzacher Straße (Walfisch)
- Ableitung von Oberflächenwasser über Gräben bzw. Mulden und Rückhaltebecken direkt in den Bimbach
- Fahrradunterstellmöglichkeiten mit Ladesäulen und Gepäcksafes
- Neuordnung Containerstellplatz
- Eingrünung und interne Gliederung der Stellplätze mit Bäumen und Hecken
- Nutzung von Straßenbeleuchtungsmasten mit LED-Beleuchtung

Im betroffenen Planbereich war die Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des BauGB zu genügen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erfolgte im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Der Flächennutzungsplan wurde dahingehend angepasst, dass die „Grünfläche“ zu einer „Fläche für den ruhenden Verkehr“ geändert wurde.

## 2. Beurteilung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden die verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und im Umweltbericht systematisch beschrieben und bewertet. Grundlage hierfür ist der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, welcher vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen erstellt wurde.

Die Datenerhebung erfolgte durch Auswertung vorliegender Daten und Planungen, ergänzt durch Ortsbegehungen und Bestandserhebungen. Zur Bewertung wurde sowohl der aktuelle Zustand mit der Nutzung als Parkplatz, sowie auch die länger zurückliegende ehemals gärtnerische Nutzung betrachtet.

Dieses Ergebnis der Untersuchungen stellt sich wie folgt dar:

Die Schutzgüter Stadt und Landschaftsbild, Klima und Luft, Fläche und Boden, Mensch sowie Naherholung und Aufenthaltsqualität sind nur in geringem Umfang betroffen. Das Schutzgut Kultur und Sachgüter sowie Klima und Luft ist nicht betroffen.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen gibt es generell eine geringe bis mittlere Erheblichkeit. Für diese Arten lässt sich eine Verschlechterung aufgrund der geplanten umfangreichen Maßnahmen wie Pflanzungen ausschließen. Zusätzlich werden Kleinstrukturen zur Verbesserung der Standorteigenschaften für Tiere und Pflanzen geschaffen. Kartierte oder geschützte Biotope und besonders geschützte Arten sind nicht betroffen.

Für das Schutzgut Wasser ergibt sich eine geringe bis mittlere Erheblichkeit bezüglich der Kriterien Oberflächenwasserabfluss, Grundwasser und Lage im Überschwemmungsbereich. Bezüglich der Lage im Überschwemmungsbereiches des Mains erfolgt eine Abwägung der zulässigen und möglichen Nutzungen. Der geplante Parkplatz wird hierbei als eine verträgliche Nutzung innerhalb der gegebenen und Einschränkungen bewertet. In die bestehenden Retentionsflächen wird nicht eingegriffen, bzw. bleiben diese erhalten. Die Vorwarnzeiten bei einem zu erwartendem Hochwasser werden als vertretbar eingestuft.

Für die mit einer unvermeidbaren Versiegelung einhergehenden unvermeidbaren Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen nach den geltenden Kriterien vorgesehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich umfassen u.a.

- die Eingrünung des Gebietes mit Grünflächen
- die Neuanlage von Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern
- die Anlage von Extensivflächen als Habitate für Pflanzen und Tiere
- eine vorbeugende Berücksichtigung des Artenschutzes

- Beachtung des Wasserabflusses, Bewirtschaftung des Oberflächenwassers
- Anlage und Erhalt von Rückhalteflächen für Oberflächenwasser

Der Eingriff wird durch die planinternen Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan vollständig kompensiert.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden keine wesentlichen Änderungen im Plangebiet auftreten.

### **3. Aufstellungsverfahren**

#### **3.1. Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 "Stellplatzanlage am Bleichwasen" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **3.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2020 in der Zeit vom 01.02.2021 bis einschließlich 03.03.2021.

Es wurden Bedenken bezüglich der geplanten touristischen Busstellplätze geäußert; insbesondere die Befürchtung, dass der Wartebereich für Gäste zu vermehrten Ruhestörungen führen könnte. Im Rahmen einer Anliegerinformation am 21.04.2022 wurden die Bürger in die Planungen miteinbezogen und konnten ihre Bedenken und Ideen vorbringen. Daraufhin wurde das Konzept der Stellplatzanlage überarbeitet, wobei die Bushaltestellen, die Sitzecke für Gäste und die Fläche für einen Autoscooter gestrichen wurden. Infolgedessen wurde auch das Lärmimmissionsgutachten angepasst, wodurch die Beurteilungspegel an den benachbarten Wohngebäuden nun deutlich unter den Grenzwerten der 16. BImSchV liegen. Der Parkverkehr auf dem Parkplatz Bleichwasen führt somit im Sinne der 16. BImSchV nicht zu unzulässigen Umwelteinwirkungen.

Im Rahmen der Planungsanpassung, vor allem aufgrund des Wegfalls von Busstellplätzen, wurde im Norden des Geltungsbereichs eine geringfügige Änderung veranlasst (Änderung der Bushaltebuchten zu Autoparkplätzen). Die Ziele des Vorhabens blieben dabei unberührt.

Im Rahmen der parallel durchgeführten frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben.

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 17.11.2022 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Vorentwurf diskutiert und gegeneinander abgewogen. Folgende wesentlichen Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Hinweis:                      Das Plangebiet befindet sich vollständig im Überschwemmungsgebiet.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis auf das Überschwemmungsgebiet erfolgt unter den textlichen Hinweisen „B4 Hochwasserschutz“.                      Im Rahmen der Erstellung des Entwurfs haben Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg stattgefunden.                      V.a. wurde die Höheneinstellung des Parkplatzes festgesetzt.</p>
<p>Hinweis:                      Eine Genehmigung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist erforderlich und am Landratsamt zu beantragen.</p>	<p>Die Genehmigung wird seitens der Stadt Kitzingen rechtzeitig eingeholt.</p>
<p>Hinweis:                      Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist bei Einleitung von Niederschlagswasser in den Bimbach erforderlich.</p>	<p>Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswasser in den Bimbach wird auf nachgelegter Ebene seitens der Stadt Kitzingen rechtzeitig beantragt.</p>
<p>Hinweis:                      Es sind evtl. Bodendenkmäler vorhanden.</p>	<p>Ein Hinweis auf den Umgang mit Funden erfolgt unter den textlichen Hinweisen „B8. Denkmalschutz“.</p>
<p>Hinweis:                      Es wurde auf die Notwendigkeit externer Ausgleichsflächen hingewiesen.</p>	<p>Gemäß der Bilanzierung im Umweltbericht sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausreichend umsetzbar.</p>
<p>Hinweis:                      Die umliegenden Wohnbebauungen dürfen nicht durch Lärmimmissionen beeinträchtigt werden.</p>	<p>Ein "Nachweis des Immissionsschutzes in der Nachbarschaft gemäß 16. BImSchV" ist Teil des Bebauungsplans.</p>

<p>Die Planung sollte deshalb soweit ausge- reift sein, dass auch störträchtigere Berei- che zu keinen Nachbarschaftskonflikten führen.</p>	<p>Durch den Wegfall der Busstellplätze wer- den die Beurteilungspegel an den benach- barten Wohngebäuden infolge der Nutzung des Parkplatzes und der zugehörigen Zu- und Abfahrten deutlich unter den Grenzwert- ten der 16. BImSchV liegen.</p>
<p>Hinweis: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a/b und § 1a insb. Abs. 3 BauGB zu erstellen</p>	<p>Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde entsprechend Leitfaden im Umwelt- bericht behandelt.</p>
<p>Hinweis und Anregung: Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist zu erstellen.</p>	<p>Zur Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgte eine worst-case Betrachtung an- hand der Listen des Landesamtes für Um- weltschutz (LfU), ergänzt mit örtlichen Be- gehungen. Bei Einhaltung der Vermei- dungsmaßnahmen und Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sind erheb- liche und nachhaltige Auswirkungen nicht gegeben.</p>

Die detaillierten Stellungnahmen zum Vorentwurf mit Hinweisen und entsprechenden fachli-  
chen Bewertungen sind der Abwägungstabelle vom 17.11.2022 zu entnehmen.

### 3.3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Am 17.11.2022 hat der Stadtrat der Stadt Kitzingen in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 109 „Stellplatzanlage am Bleichwasen“ in der Fassung vom 17.11.2022 und den Entwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und beschlossen, diese im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023 statt.

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 16.02.2023 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen diskutiert und gegeneinander abgewogen.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind wesentlich folgende Hinweise eingegangen:

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
Hinweis: Es ist auf eine möglichst geringe Bodenversiegelung zu achten.	Der Grünanteil der Parkplatzfläche beträgt ca. 31,0 %. Gemäß den textlichen Festsetzungen „A 5 Grünordnung“ sind zudem verbindliche Begrünungsmaßnahmen durchzuführen.
Hinweis und Anregung: Es besteht ein hinreichender Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG. Weitere Maßnahmen zur Erkundung des tatsächlichen Umfangs der vorgefundenen Kontaminationen sind durchzuführen!	Der Hinweis auf Altlasten und den Umgang mit Altlasten ist im geotechnischen Bericht und unter den textlichen Hinweisen „B 2.2. Altlasten“ bzw. „A 10. Baubegleitung“ formuliert. U.a. wird darauf hingewiesen, dass der Aushub durch einen Fachgutachter begleitet und die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung des Aushubmaterials zu bewerten ist.  Das Landratsamt sowie das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg werden in die weiteren Planungen eingebunden.

<p>Hinweis: Abhängig von den Ergebnissen der Altlasten-Untersuchungen müssen die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung eventuell noch angepasst werden.</p>	<p>Die konkrete Ausführungsplanung hinsichtlich der Entwässerung wird mit dem Landratsamt Kitzingen/ Wasserrecht sowie mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg rechtzeitig seitens der Stadtverwaltung abgestimmt. In diesem Rahmen wird bestimmt, in welchen Umfang die Versickerung vor Ort sowie eine eventuelle Ableitung in den Bimbach erfolgen kann.</p>
<p>Hinweis und Anregung: Im Rahmen einer „ökologischen Baubegleitung“ ist vor Baubeginn (!! ) der vorhandene Parkplatzbereich incl. der neu zu gestattenden Flächen auf ein Vorkommen von Zauneidechsen abzusuchen. Werden Zauneidechsen festgestellt sind Vergrämnungsmaßnahmen (z.B. kurzrasiges Mähen der Grünflächen) und auch Maßnahmen zum Fangen der Zauneidechsen einzuleiten. Gefangene Eidechsen sind auf vorher für die Zauneidechsen hergerichtete Flächen im Umkreis von ca. 40m zu verbringen (CEF-Maßnahmen – siehe § 44 Abs. 5 BNatSchG).</p>	<p>Eine ökologische Baubegleitung wird gem. den Vorgaben der Behörde baubegleitend durchgeführt. Der Umweltbericht und die textlichen Hinweise (B10.1) wurden entsprechend ergänzt.</p>
<p>Hinweis und Anregung: Im Bereich der Grünflächen ist ein großzügiger Bodenaustausch vorzunehmen, damit die Bäume und Sträucher einen gut durchwurzelbaren Boden vorfinden und genügend Feuchtigkeit in tiefere Bodenschichten versickern kann.</p>	<p>Gemäß der zu erwartenden Belastungen ist ein Bodenaustausch erforderlich, welcher auch für die Pflanzstandorte zu einer Verbesserung führt.</p>
<p>Hinweis und Anregung: Ein Jahr nach Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsleistungen ist mit der unteren Naturschutzbehörde ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Darin sollen die entsprechenden Vorgaben aus dem Bebauungsplan überprüft und gegebenenfalls nachkorrigiert werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde beachtet. Eine entsprechende Ergänzung wurde in dem Umweltbericht (Kapitel 8. Monitoring) eingearbeitet.</p>

Die detaillierten Stellungnahmen zum Vorentwurf mit Hinweisen und entsprechenden fachlichen Bewertungen sind der Abwägungstabelle vom 16.02.2023 zu entnehmen.

#### **4. Angaben über die Abwägung der Alternativen**

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans besteht darin, die derzeitige provisorische Schotterfläche, die als Parkplatz genutzt wird, in eine attraktive und nachhaltige Parkplatzfläche in der Nähe der Innenstadt umzuwandeln. Dadurch soll die Parksituation in der Innenstadt entlastet werden. Zudem reicht die bestehende Stellplatzanlage in der Nähe der Alten Mainbrücke nicht aus, um den Parkplatzbedarf zu decken. Es ist daher notwendig, die Stellplatzanlage zu ordnen und zu gestalten, um eine langfristige und besucherfreundliche Lösung zu schaffen und den öffentlichen Raum zu verbessern. Da die Schotterfläche bereits als provisorischer Parkplatz genutzt wird, ist es sinnvoll, diese Fläche anderen Flächen vorzuziehen.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mit dem Flächennutzungsplan übereinstimmen, war eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Insgesamt sind von der Änderung des Flächennutzungsplans und der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da die Fläche bereits als Parkplatz genutzt wird. Die Planung sieht eine standortangepasste, in die Umgebung eingebundene Gestaltung vor, die durch Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen in vielen Hinsichten zu einer Aufwertung führt.