

Gemeinde:  
Kreis:

Kürnach  
Würzburg

20.07.2023



# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pleichfelder Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

## Entwurf

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Kür23-0001

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan .....	4
3.	Beschreibung des Planungsgebietes.....	5
3.1	Allgemein.....	5
3.2	Planungsgrundlagen.....	6
4.	Städtebau .....	7
4.1	Städtebauliches Konzept.....	7
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.	Erschließung .....	7
6.	Umweltbericht.....	7
7.	Grünordnung .....	8
8.	Artenschutz .....	8
9.	Schallschutz / Immissionen .....	8
10.	Denkmalschutz.....	8
11.	Verfahren.....	9

## Übersichtskarte

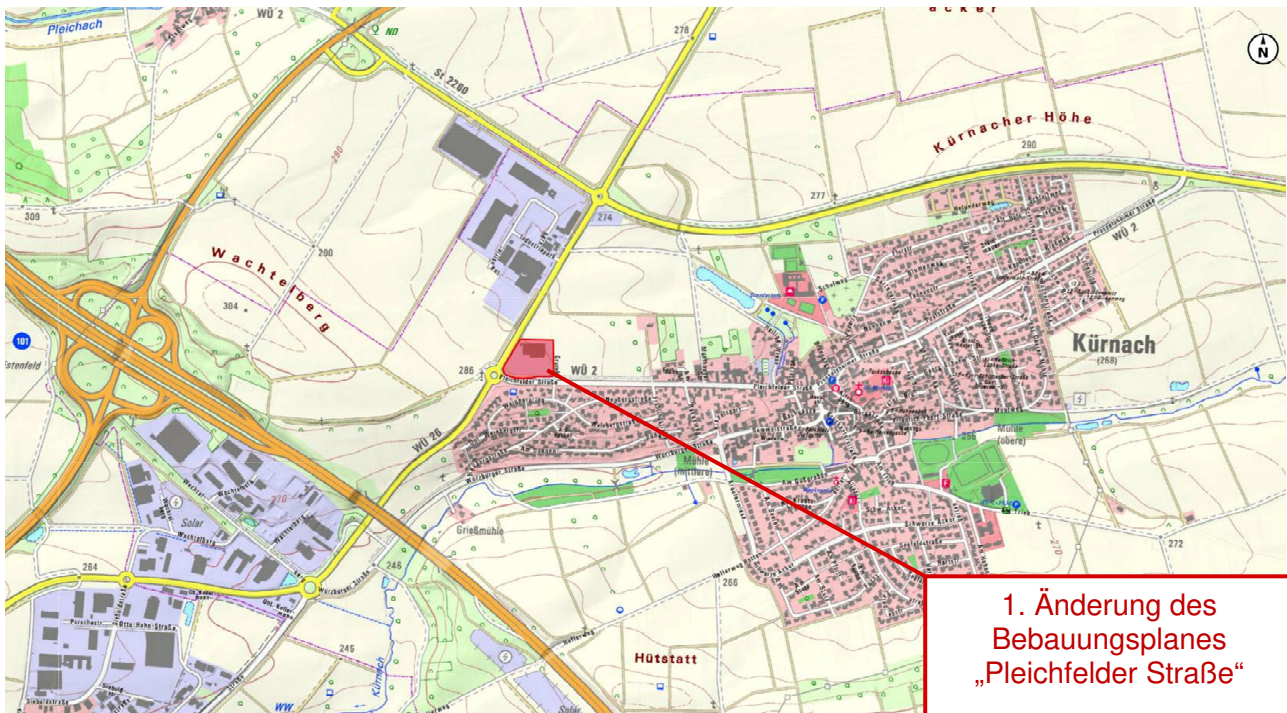


Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte TOP 50 mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, abgerufen am 22.06.2023 unter: <https://geoportal.bayern.de>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 22.06.2023)

### 1. Allgemeines

Die Gemeinde Kürnach befindet sich im Landkreis Würzburg des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 10 km nordöstlich des Regionalzentrums Würzburg. Die Gemeinde Kürnach liegt an der Verkehrsachse A 7, die eine überregionale Bedeutung hat. In direkter Nachbarschaft befinden sich die Gemeinden Soltau Rottendorf, Estenfeld, Unterpleichfeld und Prosselsheim sowie die Stadt Dettelbach.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) liegt die Gemeinde Kürnach im Verdichtungsraum Würzburg. Die Gemeinde Kürnach, die als Grundzentrum genannt ist, wird durch die Verbindungslinie zusammen mit der Gemeinde Estenfeld als zentrale Mehrfachorte gekennzeichnet (Regionalplan der Region Würzburg (2), nichtamtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, Karte 1 „Raumstruktur“). Der Verdichtungsraum soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden und damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region dienen.

Die Doppel- und Mehrfachzentren der Region sollen sich zur Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung ihrer Versorgungsaufgaben und zur Steuerung des Einzelhandels abstimmen. Zur Wahrnehmung des gemeinsamen Versorgungsauftrags soll eine leistungsfähige Verknüpfung der Teilorte mit dem öffentlichen Personenverkehr sichergestellt werden (Regionalplan der Region Würzburg (2), nichtamtliche Lesefassung, Stand: 24.02.2023, A V 1.3).

Hierzu wird festgehalten, dass die betroffenen Gemeinden (Kürnach und Estenfeld) über die WÜ 26 miteinander verknüpft sind und in beiden Gemeinden Einzelhandel zur Versorgung mit Lebensmitteln vorhanden ist.

Aufgrund des üblichen und notwendigen Procederes der gemeindlichen Zustimmung durch den Gemeinderat, wird die interkommunale Abstimmung im Rahmen der förmlichen Beteiligung erfolgen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Für den Bereich „Pleichfelder Straße“ hat die Gemeinde Kürnach die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, um Anpassungen der Verkaufsflächen aufgrund des neuen Nahbereichs für das gemeinsame Grundzentrum Estenfeld / Kürnach zu vollziehen. Hierbei wird der Plan an den aktualisierten Regionalplan angepasst und entsprechend die erforderliche Festsetzung geändert. Somit bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und die Bestandssituation wird berücksichtigt.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Dieses Verfahren findet Anwendung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Hierbei darf jedoch eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauN-VO oder eine Größe der Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Bereits ab einer Größe von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung des Einzelfalls, unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 des BauGB, durchzuführen. Nur wenn die Einschätzung erfolgt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung berücksichtigt werden müssen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nachdem die zulässige Grundfläche der Bebauungsplanänderung ca. 16.000 m<sup>2</sup> beträgt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, werden derzeit nicht aufgestellt oder geändert. Da die überplanten Flächen bereits nahezu vollständig bebaut sind, ist nicht von einer UVP-pflichtigen Nutzung auszugehen. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Natura 2000 - Gebiete werden nicht überplant und befinden sich in über 500 m Entfernung zum Plangebiet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürnach ist die überplante Fläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel dargestellt. Die Flächen werden als solche genutzt.

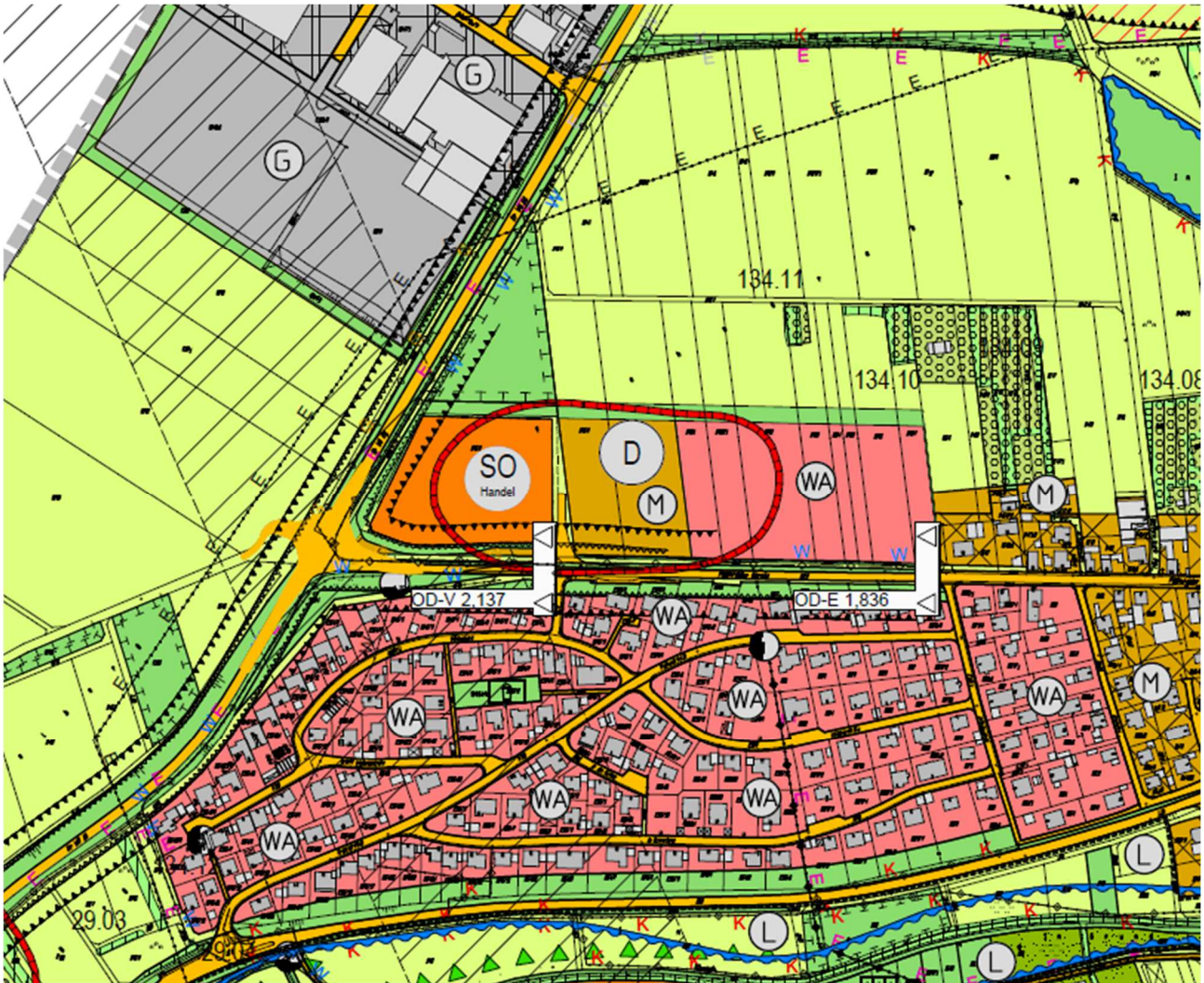


Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH vom 20.08.2019)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürnach, da die Planung dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entspricht.

Somit bleibt weiterhin eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB gewährleistet.

### 3. Beschreibung des Planungsgebietes

#### 3.1 Allgemein

Das Plangebiet grenzt im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im östlichen Bereich befindet sich die Zufahrtsstraße sowie weiter nördlich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich verläuft die WÜ 2 bzw. die Pleichfelder Straße, die eine der Hauptzufahrten der Gemeinde Kürnach darstellt. Diese ist südwestlich des Plangebietes über den Verkehrsknoten an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Westlich verläuft die WÜ 26.



Abbildung 3: Luftbild mit Umgriff (rote Füllung) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, abgerufen am 22.06.2023 unter: <https://geoportal.bayern.de>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 22.06.2023)

### 3.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Kürnach zugrunde, welche die Erweiterungsmöglichkeiten, die aufgrund des erhöhten Bedarfes nötig sind und durch den aktualisierten Regionalplan auch möglich sind, umsetzen möchte.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- die digitale Flurkarte,
- der rechtskräftige Bebauungsplan „Pleichfelder Straße“,
- die vorhandene Bebauung im Plangebiet,
- die aktuellsten Nahbereichszahlen vom 30.09.2022,

## 4. Städtebau

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das bestehende Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel überplant, welches in Form eines Vollsortimenter genutzt wird. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Anpassungen der Verkaufsflächen aufgrund des gestiegenen Bedarfes im Nahbereich. Die Obergrenzen der Verkaufsflächen werden anhand der textlichen Festsetzung neu definiert. Dies dient der Förderung der Innenentwicklung und eine damit verbundene Schaffung von Nachverdichtungspotenzialen auf der bereits bestehenden Sondergebietsfläche.

Die vorhandene Festsetzung soll an den aktuellen Rechtsstand angepasst werden, um die Erweiterungsmöglichkeiten, die sich durch den aktualisierten Regionalplan ergeben, zu ermöglichen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Flächen bestmöglich ausgenutzt werden können. Das städtebauliche Konzept wird erhalten.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist bereits als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes. Um die Anpassung der Verkaufsflächen aufgrund des neuen Nahbereiches im aktualisierten Regionalplan zu ermöglichen, werden anhand folgender textlicher Festsetzung die Obergrenzen für die Verkaufsflächen neu geregelt:

*Für das Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe werden für die bereits zulässigen Nutzungen folgende Obergrenzen für die Verkaufsflächen festgesetzt:*

- *Lebensmittelsortimente 1700 m<sup>2</sup>*
- *integrierte Getränkeabteilung 600 m<sup>2</sup>*
- *Backshop 100 m<sup>2</sup> sowie Café- / Gastrobereich*

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt nur die für den Geltungsbereich geänderte Festsetzung neu fest. Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Pleichfelder Straße" (inkl. aller Anlagen) behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

## 5. Erschließung

Die ursprünglich vorgesehene verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes wurde vollumfänglich umgesetzt, sodass alle baulich genutzten oder nutzbaren Grundstücksflächen an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen sind. Somit ist eine ausreichende verkehrliche Anbindung sichergestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pleichfelder Straße“ wirkt sich nicht auf die Erschließung aus.

## 6. Umweltbericht

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Aus diesem Grund wird das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, sodass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

## **7. Grünordnung**

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pleichfelder Straße“ ergeben sich ausschließlich höhere Verkaufsflächen. Da sich diese Änderungen innerhalb der rechtskräftigen Baugrenzen bewegen müssen, ergeben sich keine grünordnerischen Auswirkungen.

## **8. Artenschutz**

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pleichfelder Straße“ ergeben sich ausschließlich höhere Verkaufsflächen. Da sich diese Änderungen innerhalb der rechtskräftigen Baugrenzen bewegen müssen, wirken sich diese ebenso nicht auf den Artenschutz aus.

Somit entstehen durch die Änderungen mit hinreichender Sicherheit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Die Festsetzung von zusätzlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pleichfelder Straße“ ist demnach nicht erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz saP-relevanter Tierarten und der Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG hier das allgemein gültige Natur- und Artenschutzrecht, das für jedermann verbindlich ist, greift.

## **9. Schallschutz / Immissionen**

Durch die Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pleichfelder Straße“ sind keine Änderungen bzgl. des Immissionsschutzes erforderlich, da sich lediglich die Art der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ändert. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pleichfelder Straße“ gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen des Urplanes unverändert.

## **10. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Bodendenkmal kartiert. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pleichfelder Straße“ gelten die denkmalpflegerischen Festsetzungen und Anforderungen des Urplanes unverändert.



## 11. Verfahren

Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung	am	15.06.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	22.06.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	am	20.07.2023
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	04.08.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	14.08.2023 15.09.2023
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Satzungsbeschluss	am	

Gemeinde Kürnach,

---

Wohlfart  
1. Bürgermeister

Würzburg, 20.07.2023

Bearbeitung: J. Goesmann

Prüfung: Roppel

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail [info@r-auktor.de](mailto:info@r-auktor.de) | Web [www.r-auktor.de](http://www.r-auktor.de)

## **Abbildungs- und Quellenverzeichnis**

Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte TOP 50 mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, abgerufen am 22.06.2023 unter: <https://geoportal.bayern.de>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 22.06.2023) ..... 3

Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH vom 20.08.2019)..... 5

Abbildung 3: Luftbild mit Umgriff (rote Füllung) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, abgerufen am 22.06.2023 unter: <https://geoportal.bayern.de>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 22.06.2023)..... 6