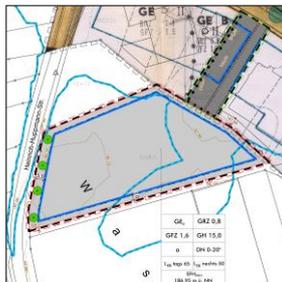




Stadt Kitzingen

Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ – 3. Änderung und Erweiterung



**Begründung
zum Entwurf vom 18.12.2013**



Stadt Kitzingen

**Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen**

aufgestellt: 16.09.2013

geändert: 18.12.2013

M ü l l e r

Oberbürgermeister

Bearbeitung:

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen
Tel. 09321/26 800-50
Fax. 09321/26 809-050

Gudrun Rentsch, Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin bdla, Stadtplanerin SRL

Ulrike Reiser, Dipl.-Geogr.

Hiltrud Schröder-Schetelig,
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1	Anlass für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1	Rechtliche Grundlagen	5
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
2.3	Flächennutzungsplan	6
3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen	7
4	Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.1	Städtebauliches Konzept	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung	9
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
4.5	Verkehr	10
4.6	Ver- und Entsorgung	11
4.7	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	11
4.8	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	12
5	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 12 BauGB, § 78 WHG)	13
5.1	Andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung	14
5.2	Anschluss an ein bestehendes Baugebiet	15
5.3	Ausschluss einer Gefährdung von Leben oder erheblichen Gesundheits- oder Sachschäden	15
5.4	Hochwasserabfluss, Höhe des Wasserstandes	15
5.5	Hochwasserrückhaltung	16
5.6	Bestehender Hochwasserschutz	16
5.7	Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger	16
5.8	Belange der Hochwasservorsorge	17
5.9	Errichtung des Bauvorhabens	17
6	Grünordnung und umweltschützende Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB	17
6.1	Planerische Vorgaben zur Grünordnung	17
6.2	Grünordnerische Festsetzungen	18
7	Flächenbilanz	20
8	Umweltbericht	21
8.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	21
8.2	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	21
8.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen	21
8.4	Beschreibung der Wirkfaktoren	22
8.5	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen	22
8.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	25

8.7	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	29
8.8	Sonstige Angaben	29
8.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
9	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	32
10	Daten- und Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis	34
11	Anlagen (werden den betroffenen Fachbehörden auf Verlangen zur Verfügung gestellt)	35

1 Anlass für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Anlass der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ ist die Absicht des südwestlich gelegenen Gewerbebetriebes, sein Betriebsgelände zu erweitern, und hier die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Zulieferbetriebes zu schaffen.

Mit dem Ziel, den Bestand dieses ortsansässigen Unternehmens zu sichern und den Wirtschaftsstandort Kitzingen insgesamt zu festigen, unterstützt die Stadt Kitzingen dieses Vorhaben und bereitet es mit der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ auf das für den Zulieferbetrieb vorgesehene Grundstück planungsrechtlich vor. Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist außerdem in einem Teilbereich eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 32 erforderlich.

Durch die Planung werden die im informellen Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen formulierten Zielsetzungen aufgegriffen¹: Ziel der Stadt ist es, den Bereich zwischen dem Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ und der Heinrich-Huppmann-Straße mittel- bis langfristig als Gewerbebestandort zu entwickeln. Die vorliegende Bebauungsplanänderung und -erweiterung, deren Geltungsbereich im nördlichen Teil dieses Areals liegt, berücksichtigt diese Planungsüberlegungen und setzt sie durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes um.

Um die planungsrechtlichen und umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung zu erfüllen wird die Bebauungsplanänderung und -erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht einschließlich der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange aufgestellt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 26.09.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ – 3. Änderung und Erweiterung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2013 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und -erweiterung mit integrierter Grünordnung sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 8. April 2013, 174
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013** und dem **Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2)**. Diese sind in der Begründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen benannt, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu diesem Bebauungsplan aufgestellt wird (vgl. Kap. 4.2. der Begründung zur 30. Flächennutzungsplanänderung).

¹ Vgl. Stadt Kitzingen (2012): Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen. Fassung vom 05.04.2013.

Die Ausweisung des Baugebietes berücksichtigt die übergeordneten Planungsvorgaben einer flächensparenden Siedlungsentwicklung: Das geplante Gewerbegebiet wird auf einer Freifläche innerhalb eines bebauten Umfeldes ausgewiesen. Im Nordosten und Südwesten grenzt gewerbliche Bebauung an, im Westen führt eine innerörtliche Erschließungsstraße am Planungsgebiet vorbei. Die Ausweisung des Baugebietes an diesem bereits siedlungsstrukturell geprägten Standort innerhalb der Ortslage von Kitzingen trägt dadurch zu einer kompakten Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bei.

Durch die Planung werden Erweiterungsflächen für einen ortsansässigen Kitzinger Gewerbebetrieb geschaffen. Dessen Verbleib am Standort Kitzingen wird dadurch unterstützt, die bestehenden Arbeitsplätze werden gesichert und voraussichtlich um weitere ergänzt. Als Mittelzentrum, das sich auf der Entwicklungsachse Würzburg-Nürnberg befindet, ist die Stadt Kitzingen für eine gewerbliche Siedlungsentwicklung geeignet.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden im Rahmen der Planung berücksichtigt: Ursprüngliche Planungsüberlegungen sahen eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes in Richtung Norden, und damit innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains vor. Insbesondere aufgrund des Risikos einer Überflutung dieser Fläche im Hochwasserfall und der möglicherweise entstehenden Auswirkungen auch auf Ober- und Unterlieger wurde die Planung an diesem Standort jedoch nicht weiterverfolgt. Stattdessen wurde die Planung auf die nun vorgesehene, weiter östlich gelegene Fläche verlagert. Der Erweiterungsbereich der vorliegenden Planung liegt nur teilweise in einem faktischen Überschwemmungsgebiet. Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 20.11.2013 werden negative Auswirkungen auf den Wasserstand bei Hochwasser oder Folgen für Dritte auf Grund des relativ großen Abstandes zum Main jedoch nicht gesehen. Für den Verlust von Retentionsflächen muss ein geeigneter Ausgleich geschaffen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf eine im Einklang mit der beabsichtigten Nutzung mögliche Mindestdurchgrünung und eine Einbindung in die umgebende Landschaft geachtet.

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

2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen (Stand 39. Änderung, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 07.03.2012) ist der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bebauungsplan ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen und die derzeit dargestellte Fläche für die Landwirtschaft nicht den aktuellen Nutzungsanforderungen entspricht, ist im Erweiterungsbereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

verlaufenden Grünweges, grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Gemüseanbau) an das Planungsgebiet an, teilweise gegliedert durch Gewächshäuser. Am nördlichen Rand des Erweiterungsbereichs befindet sich ein privater Zier- und Nutzgarten. Westlich führt die Heinrich-Huppmann-Straße am Geltungsbereich vorbei, jenseits befinden sich ebenfalls gartenbaulich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- Privater Garten im Norden (Flurnummer 5314/2)
- Gewerbliche Grundstücke im Nordosten und Südosten (Flurnummern 7022/21, 7022/23)
- Lochweg im Nordosten (Flurnummer 5271)
- Grünwege im Süden und Südosten (Flurnummern 5248/2, 7022/26)
- Heinrich-Huppmann-Straße im Westen (Flurnummer 7023)

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 5248/1, das landwirtschaftlich zum Gemüseanbau genutzt wird. Prägende Vegetationsstrukturen oder Gebäude befinden sich in diesem Bereich nicht. Der Änderungsbereich erstreckt sich auf das Grundstück mit der Flurnummer 7022/22, das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ bereits als Industriegebiet festgesetzt ist. Das Grundstück ist bisher jedoch ebenfalls nicht bebaut. Die als Wiese genutzte Fläche ist mit einem Streifen aus Laubgehölzen bewachsen.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen 186,2 m und 187,2 m über NN. Es steigt sowohl von der Heinrich-Huppmann-Straße, als auch vom Lochweg aus leicht an. Der höchste Punkt befindet sich im Bereich der Flurgrenze der Grundstücke mit den Flurnummern 5248/1 und 7022/22, der tiefste Punkt im Südwesten des Erweiterungsbereichs. Zur Heinrich-Huppmann-Straße im Westen hin besteht eine kleine Böschung mit ca. 0,5 m Höhendifferenz.

Die Verkehrserschließung des Erweiterungsbereichs erfolgt über die westlich vorbeiführende Heinrich-Huppmann-Straße, die im weiteren Verlauf einen Anschluss an die Nordtangente und damit eine Verbindung in Richtung Bundesstraße 8 und Staatsstraße 2271 schafft.

4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 erfolgt, um dem südwestlich gelegenen Betrieb eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Der Hersteller von Brauereianlagen beabsichtigt, auf dem Grundstück im Plangebiet die Ansiedlung eines Zulieferbetriebes für Verpackungstätigkeiten zu ermöglichen. Geplant ist die Errichtung einer Verpackungshalle und einer Überdachung für eine Containerstauung. Genauere Planungen zur Gebäudeanordnung und Grundstücksaufteilung liegen heute noch nicht vor.

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans wird deshalb eine Festsetzungs-Systematik gewählt, welche sich zwar – soweit sinnvoll und erforderlich – an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schwarzacher Straße Ost“ (2. Änderung) orientiert. Darüber hinaus werden jedoch z.B. Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, der Gebäudehöhe, zur Grünordnung und den bauordnungsrechtlichen Vorgaben getroffen, die von der Regelungs-Systematik des rechtsverbindlichen Bebauungsplans abweichen. Durch die planerischen Vorgaben wird im Erweiterungsbereich das Ziel verfolgt, dem Betrieb eine weitestmögliche Flexibilität bei der baulichen Entwicklung auf dessen Firmengelände zu ermöglichen, und gleichzeitig eine Einbindung in die umgebende städtebauliche und landwirtschaftliche Situation zu schaffen.

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Nordosten des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung dient lediglich dazu, eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des geplanten Betriebsstandortes sicherzustellen. In diesem Bereich muss ein Leitungsrecht für die Verlegung unterirdischer Leitungen gesichert und hierfür die festge-

setzte überbaubare Grundstücksfläche zurückgenommen werden. Weitergehende Veränderungen an der rechtsverbindlich festgesetzten Bestandssituation sind nicht erforderlich. Aufgrund dessen werden im Änderungsbereich der vorliegenden Planung die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans lediglich ergänzt. Über die zusätzlich getroffenen Regelungen hinaus gelten die bestehenden Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 32 unverändert fort.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nordöstlich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ebenfalls ein Gewerbegebiet festgesetzt, im Südosten sowie im Änderungsbereich grenzt ein Industriegebiet an. Für den Erweiterungsbereich können durch die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes geeignete planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, da der hier geplante Verpackungsbetrieb dem Gebietstypus eines Gewerbegebietes entspricht und dadurch gleichzeitig eine sinnvolle Abstufung zum Industriegebiet im Osten entsteht.

Nicht zulässig ist im eingeschränkten Gewerbegebiet die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben aller Art. Damit setzt die Stadt Kitzingen die Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes² um. Im bestehenden Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ haben einzelne Einzelhandelsbetriebe ihren Standort. Aufgrund dessen wurde dieser Standortbereich, wie die übrigen Einzelhandelsagglomerationen im Stadtgebiet, im Konzept dahingehend bewertet, ob diese sich in Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als Sonderstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel eignen. Auf Basis dieser Bewertung hat sich für den Standort „Schwarzacher Straße Ost“ die Empfehlung ergeben, den Einzelhandel im Hauptsortiment hier nicht weiterzuentwickeln und langfristig zurückzubilden.

Ausgeschlossen werden außerdem Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden und somit eine eigenständige Hauptnutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche „Fremdwerbung“ widerspricht aus Sicht der Stadt Kitzingen der Eigenart des Gewerbegebietes „Schwarzacher Straße Ost“, das der Unterbringung von örtlichen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen soll.

Nicht zulässig ist darüber hinaus die Errichtung von Tankstellen (gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Vergnügungsstätten (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), die im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wären. Ein Einfügen in die vorhandene städtebauliche und landschaftliche Situation wäre bei der Ansiedlung solcher Nutzungen nur schwer zu erreichen.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten sowie der Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnnutzungen und von Anlagen mit Nachtbetrieb oder nächtlichem Lieferverkehr ergeben sich aus Gründen des Immissionsschutzes (vgl. hierzu Kap. „Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz“ der Begründung).

Die bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Errichtung baulicher Anlagen ist zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes erforderlich (vgl. hierzu das Kap. „Belange des Hochwasserschutzes“ weiter oben).

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen

² Quelle: Stadt + Handel (2012): Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen.

Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie der minimal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN festgesetzt.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 1,6 werden entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schwarzacher Straße Ost“ übernommen. Diese Vorgaben ermöglichen die Umsetzung der Erweiterungsabsichten des Betriebes und sind darüber hinaus geeignet, die bauliche Entwicklung im eingeschränkten Gewerbegebiet zu steuern.

Die zulässige Höhe ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nur durch die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Zur Steuerung der Höhenentwicklung im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet, in dem eine Verpackungshalle und eine Containerüberdachung geplant sind, ist eine Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse jedoch nicht geeignet. Aufgrund dessen wird eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m bezogen auf die minimal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Um eine ausreichende Flexibilität bei der Umsetzung der Planung zu ermöglichen wird ergänzend festgesetzt, dass die zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten für technische Einrichtungen überschritten werden darf.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans wird abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Diese orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebietes.

Die Gebäudelänge wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) begrenzt. Um eine flexible Umsetzung gewerblicher Bauvorhaben zu ermöglichen, erstreckt sich diese wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf einen großen Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes. Gleichzeitig wird bei der Festsetzung der Baugrenzen das Erfordernis einer Eingrünung zukünftiger Baukörper zum Straßenraum hin berücksichtigt (Freihaltung eines Streifens für die Pflanzung einer Baumreihe).

Zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen werden im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans keine speziellen Regelungen getroffen. Diese sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (BauNVO, BayBO) und unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ im eingeschränkten Gewerbegebiet auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.5 Verkehr

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist keine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Anbindung des Erweiterungsbereichs an das städtische Straßennetz ist über die westlich verlaufende Heinrich-Huppmann-Straße bereits vorhanden.

Die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes dient als Erweiterungsfläche des bestehenden, südwestlich gelegenen Herstellers von Brauereianlagen. Der Betrieb plant jedoch keine Ausweitung seines Tätigkeitsfeldes, sondern die Neuorganisation bestehender Arbeitsabläufe: ein Teil des Verpackungsprozesses soll auf das Grundstück im Planungsgebiet verlagert werden. Somit wird zwischen den beiden Betriebsflächen des Unternehmens (bestehende Grundstücke – Grundstücke im Planungsgebiet) zukünftig innerbetrieblicher Verkehr entstehen, der die Heinrich-Huppmann-Straße kreuzen wird. Um dabei eine Gefährdung und Behinderung der übrigen Verkehrsteilnehmer zu vermeiden, werden im städtebaulichen Vertrag Vereinbarungen zur verkehrsrechtlichen Sicherung des Kreuzungsbereichs getroffen. Geplant ist die Umsetzung folgender Maßnahmen:

- Beschilderung der Kreuzung auf der Heinrich-Huppmann-Straße als Gefahrenstelle, Blinklicht
- Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit im Kreuzungsbereich auf max. 20 km/h
- Markierung einer Haltelinie auf der Fahrbahn der Heinrich-Huppmann-Straße

- Beschilderung der Betriebsausfahrten durch Stoppschilder
- Begrenzung der Zulässigkeit von Querungen auf zwei Zeitfenster pro Tag, in verkehrsschwachen Zeiten

Zusätzlicher Verkehr auf den umliegenden öffentlichen Straßen ist mit der Planung voraussichtlich nicht verbunden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die ca. 700 m entfernt liegende Haltestelle „Etwashausen – Heinrich-Fehrler-Straße“ gegeben. Von dieser Haltestelle bestehen regelmäßig Verbindungen in Richtung Bahnhof Kitzingen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Der Erweiterungsbereich wird an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Lochweges im Nordosten angeschlossen, die auch für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Zur Sicherung dieser Erschließung ist im Änderungsbereich des Bebauungsplans ein Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Grundstücks im Erweiterungsbereich (Fl.-Nr. 5248/1) und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, in dem Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht und unterhalten werden können. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 32 war in diesem Bereich eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese wird im Bereich des nun erforderlichen Leitungsrechts zurückgenommen.

Die durch das öffentliche Trinkwassernetz zur Verfügung gestellte Löschwassermenge ist gemäß der Stellungnahme der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH vom 13.11.2013 an den vorhandenen Ausspeisepunkten auf maximal 96 m³/h begrenzt.

Oberirdische Niederspannungsleitungen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Dadurch wird die städtebauliche und gestalterische Einbindung in die Umgebung unterstützt.

Die bestehenden Gewerbebetriebe im Baugebiet „Schwarzacher Straße Ost“ werden im Trennsystem entwässert. Für das geplante Baugebiet ist die Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung ist das Niederschlagswasser zu versickern oder anderweitig zu beseitigen, sofern dies ordnungsgemäß möglich ist. Der Umgang mit Niederschlagswasser ist im Rahmen der Genehmigungsplanung für Bauvorhaben nach Stand der Technik festzulegen. Nach derzeitigem Stand der Planung ist beabsichtigt, das Schmutzwasser über die vorhandenen Leitungstrassen in Richtung Richthofenstraße und das Oberflächenwasser in den Rothenbach abzuleiten.

Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen auf Dachflächen) ist durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet zulässig.

4.7 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet wirkt durch die umgebenden Nutzungen Gewerbe- und Verkehrslärm ein: Im Osten grenzt das bestehende Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ an den Erweiterungsbereich an. Direkt östlich sind im Bebauungsplan ein Gewerbe- und ein Industriegebiet festgesetzt. Für beide Gebiete wurden Emissionskontingente festgesetzt (GE: 60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts, GI: 65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts). Im Südwesten befindet sich der bestehende Betrieb, der eine Erweiterung im Planungsgebiet plant. Dieser liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Am geplanten Baugebiet führt außerdem die innerörtliche Heinrich-Huppmann-Straße vorbei (Geschwindigkeitsbegrenzung 50 km/h), die das Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ und das nördlich gelegene Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße West“ erschließt. Um Nutzungskonflikte durch den umgebenden Verkehrs- und Gewerbelärm im geplanten Baugebiet zu vermeiden, sind die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnun-

gen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Ca. 200 m westlich des geplanten Gewerbegebietes beginnt das Wohngebiet „Tännig“. Im Bebauungsplan „Tännig Ost“ ist hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Außerdem steht ca. 80 m nordwestlich des Planungsgebietes ein Einzelhaus, das für Wohnzwecke genutzt wird. Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Kitzingen, Technischer Umweltschutz vom 08.11.2013 ist ein Wohngebäude im Außenbereich wie ein Misch- bzw. Dorfgebiet zu bewerten. Um Beeinträchtigungen dieser schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld in der Nacht zu vermeiden, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Anlagen mit Nachtbetrieb oder nächtlichem Lieferverkehr nicht zulässig sind.

Darüber hinaus wurde zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes im Rahmen der Planung durch das Büro Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG ein Schallimmissionsgutachten erstellt (vgl. Anlage 2). Darin wurden zulässige Geräuschkontingente für die geplanten Gewerbeflächen ermittelt, mit denen an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen die folgenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 eingehalten werden:

	WA	MI	GE
tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr)	55 dB(A)	60 dB(A)	65 dB(A)
nachts (22:00 - 06:00 Uhr)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)

Die Berechnung hat ergeben, dass bei Zugrundelegung von für Gewerbegebiete üblichen Geräuschkontingenten von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts die jeweils maßgebenden Orientierungswerte zum Schallimmissionsschutz für die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen um mindestens 9 dB(A) unterschritten werden. Die Emissionen des bestehenden Industriegebietes bzw. des geplanten Gewerbegebietes im Planungsgebiet tragen somit im Sinne der TA Lärm nicht relevant zu den Immissionen bei.

Um die Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebietes mit den umgebenden Nutzungen zu gewährleisten, werden die in der Schallimmissionsprognose für das geplante Gewerbegebiet zugrunde gelegten Emissionskontingente von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Das Baugebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im Änderungsbereich des Bebauungsplans sind für das vorhandene Industriegebiet bereits Geräuschkontingente von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts vorgeschrieben. Hier ist keine Änderung erforderlich.

Für die Ermittlung der Emissionskontingente im Gutachten des Büros Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG wurde berücksichtigt, dass die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen dargestellte gemischte Baufläche nordwestlich des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung zwischen der Heinrich-Huppmann-Straße und dem Wohngebiet „Tännig“ im Rahmen der 30. Änderung aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wird. Entsprechend der aktuellen Nutzung sind hier zukünftig Flächen für die Landwirtschaft, sowie in einem kleinen Teilbereich im Nordwesten ein allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nutzungskonflikten aus Sicht des Immissionsschutzes zwischen bestehender bzw. geplanter gewerblicher Bebauung und einer möglichen gemischten Bebauung wird somit vorgebeugt.

4.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

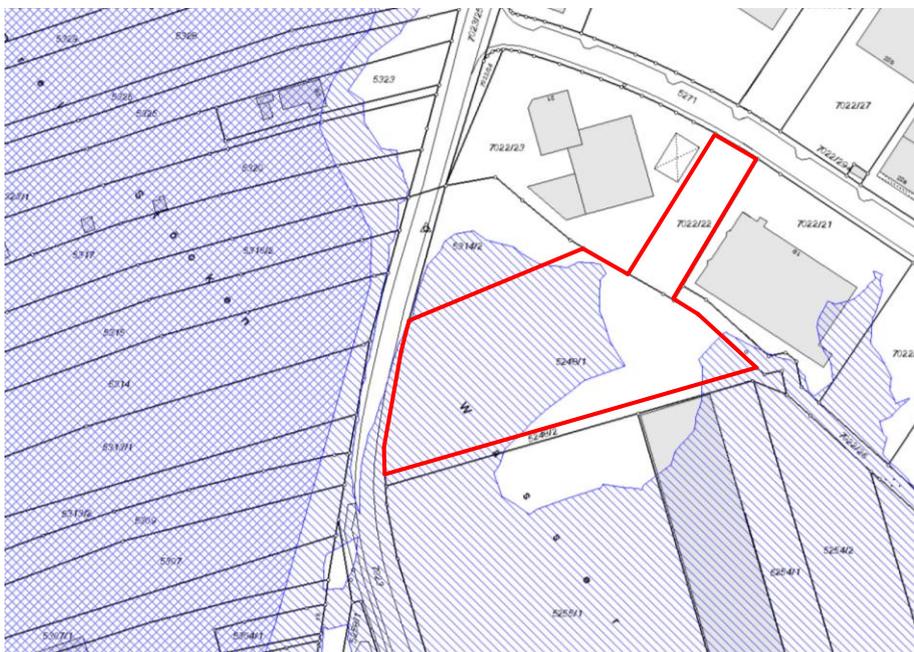
Anders als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden für dessen Erweiterungsbereich bauordnungsrechtliche Vorschriften getroffen, um eine weitestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld zu erreichen. Zugunsten einer flexiblen Umsetzung der Planung werden Vorschriften zur baulichen Gestalt jedoch lediglich in Bezug auf Dächer, Materialien und Farben, Einfriedungen und Abstandsflächen getroffen.

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Neigung zwischen 0 und 20° zulässig. Vorschriften zur Dachform sind nicht getroffen. Dächer sind mit Ziegeleindeckung oder Eindedkungen in Metall oder Kunststoff in den Farben rot bis rotbraun, in Grau-, oder Anthrazit-Anthrazittönen auszuführen. Eine extensive Dachbegrünung ist zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Umfeld.

Durch die bauordnungsrechtliche Vorschrift zur sockellosen Ausführung von Einfriedungen wird eine Barrierewirkung für Kleintiere verhindert und eine Einbindung in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation unterstützt.

Die ausreichende Belichtung und Durchlüftung des Planungsgebietes und der Nachbargrundstücke bzw. -bebauung wird durch die Inkraftsetzung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sichergestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch dauerhaft gewährleistet.

5 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 12 BauGB, § 78 WHG)



5. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen.
6. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.
7. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten.
8. Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet.
9. Die Bauvorhaben werden so errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

5.1 Andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des ortsansässigen Herstellers von Brauereianlagen am Betriebsstandort geschaffen werden. Es soll die Ansiedlung eines Zulieferbetriebes für Verpackungstätigkeiten ermöglicht werden. Geplant ist die Errichtung einer Verpackungshalle und einer Überdachung für eine Containerstauung.

Das bestehende Werksgelände des Brauereianlagen-Herstellers liegt südwestlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Heinrich-Huppmann-Straße. Die geplante Ansiedlung des Zulieferbetriebes für Verpackungstätigkeiten ist aus logistischen, ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betriebsgelände des Brauereianlagenherstellers anzusiedeln. Insbesondere ein Transport der übergroßen Bauteile zur Verpackung muss auf dem kürzest möglichen Weg stattfinden. Längere Transportwege würden eine zusätzliche Belastung des öffentlichen Verkehrs und einen erheblichen Kostenmehraufwand darstellen, teilweise wäre der Transport unmöglich.

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Zielsetzung, Erweiterungsflächen für den bestehenden Brauereianlagen-Hersteller zu schaffen, lässt sich somit nur an einem Standort in unmittelbarem Umfeld des Betriebsgeländes umsetzen. Andere Standorte im Stadtgebiet von Kitzingen, an denen die Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung gegeben wären, sind unter Berücksichtigung einer geordneten Siedlungsentwicklung nicht geeignet, das Planungsvorhaben zu realisieren.

Unbebaute Flächen im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Betriebsgeländes des Brauereianlagen-Herstellers befinden sich in nördlichem und östlichem Anschluss. Im Süden wird das Werksgelände durch die Nordtangente (Staatsstraße 2272) begrenzt, südlich liegt das Gewerbegebiet „Richthofenstraße“. Im Westen befindet sich das bestehende Misch- bzw. Wohngebiet „Tännig“.

Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im Norden des bestehenden Betriebes wären aus betrieblichen Gründen am besten für eine Erweiterung geeignet, da diese unmittelbar angrenzen, ohne dass eine Straße gequert werden müsste. Für diesen Bereich wurden im Jahr 2010 bereits Bauleitplan-Verfahren begonnen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan-Änderung wurde deutlich, dass die Erweiterung an diesem Standort insbesondere aufgrund des Immissionsschutzes und des Hochwasserschutzes nur unter sehr großem Aufwand und erheblichen Einschränkungen realisierbar wäre.

Die zunächst für die Erweiterung vorgesehene Fläche liegt in direkter Nachbarschaft zum allgemeinen Wohngebiet Tännig und im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains, so dass dieser Standort aus städtebaulicher, immissionsschutzrechtlicher und wasserrechtlicher Sicht ungünstiger für eine weitere Siedlungsentwicklung zu bewerten ist als das vorliegende Planungsgebiet. Die begonnenen Bauleitplanverfahren wurden inzwischen wieder eingestellt.

Auch mögliche Erweiterungsflächen östlich des bestehenden Betriebsgeländes und somit südlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans sind aus wasserrechtlicher Sicht ungünstig zu bewerten. Im Hochwasserfall wird die Freifläche zwischen Heinrich-

Huppmann-Straße und bestehendem Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ vollständig überflutet.

Weitere Standortalternativen zur Ansiedlung des Zulieferbetriebes sind im Umfeld des Betriebsgeländes des Brauereianlagenherstellers demnach nicht verfügbar.

Im Vergleich mit den oben betrachteten Standortalternativen, die ebenfalls im ermittelten/faktischen bzw. festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains liegen, ist der gewählte Standort nordöstlich des Betriebsgeländes zwischen Heinrich-Huppmann-Straße und bestehendem Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ aus städtebaulicher, immissionschutzrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht am besten zur Ausweisung der benötigten Erweiterungsflächen für den bestehenden Betrieb geeignet.

5.2 Anschluss an ein bestehendes Baugebiet

Der Erweiterungsbereich grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ an und wird an dessen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekommunikation) angeschlossen. Durch die Planung wird das bereits bebaute Gewerbegebiet lediglich erweitert.

5.3 Ausschluss einer Gefährdung von Leben oder erheblichen Gesundheits- oder Sachschäden

In den Punkten 4.4 und 4.5 wird ausgeführt, dass durch das geplante Bauvorhaben weder der Hochwasserabfluss noch die Höhe des Wasserstandes nachteilig beeinflusst werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Privatgrundstück handelt, ist es für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Zudem sind die Beeinträchtigungen im Falle eines hundertjährigen Hochwassers gering; es werden nur Überflutungshöhen von bis zu ca. 70 cm erreicht. Die Flächen liegen nicht innerhalb des Durchflussbereichs. Sie werden lediglich durch Rückstau überflutet.

Durch eine hochwasserangepasste Bauweise (Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe) wird gewährleistet, dass im Fall eines hundertjährigen Hochwassers geplante Gebäude nicht überflutet werden und somit keine Sachschäden entstehen.

Auch die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt, da der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird. Durch eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die zum Hochwasserschutz erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden, bevor die geplante Erweiterung errichtet werden kann. Eine Verschlechterung der bestehenden Situation im Hochwasserfall ergibt sich durch das Vorhaben somit nicht.

Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden können durch die Änderung des Bebauungsplanes somit ausgeschlossen werden (siehe auch Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 20.11.2013).

5.4 Hochwasserabfluss, Höhe des Wasserstandes

Der tiefste Punkt im Plangebiet hat eine Höhe von 186,18 m ü. NN. Das Gelände steigt von Westen nach Osten auf einer Länge von ca. 95 m um etwa 1 m auf 187,20 m ü. NN an. Der südöstliche Bereich fällt wieder leicht auf 186,70 m ü. NN ab. Der Straßendamm der Heinrich-Huppmann-Straße liegt etwas höher als die Umgebung und bildet deshalb bei Hochwasser ein Rückstauareal auf den westlich liegenden Flächen.

Für das faktische Überschwemmungsgebiet wurde eine Wasserstandshöhe von 186,91 m ü. NN ermittelt. Im überfluteten Bereich des Plangebiets liegt die gemittelte Geländehöhe bei 186,55 m ü. NN. Die Wasserhöhen bei Hochwasser betragen somit im Durchschnitt knapp 36 cm.

Durch die Bebauung des Plangebiets geht Retentionsraum verloren, dieser soll auf den naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen westlich der Heinrich-Huppmann-Straße ausgeglichen werden. Da diese Flächen im Fall eines Hochwassers zuerst überflutet werden und sich etwa auf der gleichen Höhenlage wie das Plangebiet befinden, ändert sich der Wasserstand insgesamt im Hochwasserfall nicht. Da das Gelände zur Heinrich-Huppmann-Straße hin leicht angebösch ist, bleibt auch der Wasserspiegel auf der Straße unverändert. Es ist kein Bereich mit Hochwasserabfluss betroffen.

Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 20.11.2013 werden negative Auswirkungen auf den Wasserstand bei Hochwasser oder Folgen für Dritte auf Grund des relativ großen Abstandes zum Main nicht gesehen.

Um zusätzliche Stauwirkungen im Plangebiet zu vermeiden, sind nur sockellose Einfriedungen mit mind. 15 cm Bodenfreiheit zulässig. Aus demselben Grund werden für die Eingrünung des Bauvorhabens nur Laubbaumhochstämme zugelassen.

Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden bei Schaffung des entsprechenden Retentionsraumes in den westlich liegenden Ausgleichsflächen gegenüber der Bestandssituation nicht nachteilig beeinflusst.

5.5 Hochwasserrückhaltung

Insgesamt ragen ca. 0,43 ha des faktischen Überschwemmungsgebiets in den Geltungsbe-
reich hinein. Durch die im Rahmen des Bebauungsplans zulässige Bebauung und Auffül-
lung ergibt sich bei einer angenommenen mittleren Geländehöhe von 186,55 m ü. NN
(siehe Kap. 5.4) und beim hundertjährigen Hochwasser mit 186,91 m ü. NN ein Retenti-
onsraumverlust von rund 1.540 m³.

Dieser Retentionsraumverlust wird auf den westlich liegenden naturschutzfachlichen Aus-
gleichsflächen kompensiert. Auf einer Fläche von 4.100 m² kann das Retentionsvolumen
durch die Anlage von Flutmulden zwischen 35 und 45 cm Tiefe auf gleicher Geländehöhe
(zwischen 186 und 187 m ü. NN) im Überschwemmungsgebiet des Mains geschaffen wer-
den.

Durch eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Bebauungsplan wird
gewährleistet, dass die zum Hochwasserschutz erforderlichen Maßnahmen umgesetzt wer-
den, bevor die geplante Erweiterung errichtet werden kann. Damit ist die Forderung nach
einem zeitgleichen Retentionsausgleich erfüllt.

Insgesamt kann der Retentionsraumverlust durch die geplante Erweiterung des Gewerbe-
gebietes im Bereich der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen umfangs-, funktions- und
zeitgleich ausgeglichen werden.

5.6 Bestehender Hochwasserschutz

Bestehende Hochwasserschutzanlagen sind im Umgriff des Bebauungsplanes derzeit
nicht vorhanden.

5.7 Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger

Wie in den Punkten 4.4 und 4.5 dargestellt, ist davon auszugehen, dass die Wasserstands-
höhe im Hochwasserfall aufgrund der Schaffung des Retentionsraumausgleichs innerhalb
der westlich gelegenen Ausgleichsflächen sowohl im Plangebiet als auch auf Fremdgrund-
stücken unverändert bleibt. Durch eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
im Bebauungsplan wird außerdem gewährleistet, dass die zum Hochwasserschutz erfor-
derlichen Maßnahmen umgesetzt werden, bevor die geplante Erweiterung errichtet wer-
den kann. Folgen für Dritte sind aufgrund des relativ großen Abstandes zum Main nicht zu

erwarten (vgl. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 20.11.2013)

Nachteilige Auswirkungen im Hochwasserfall sind durch die Erweiterung des Gewerbegebietes somit auf Ober- und Unterlieger auszuschließen.

5.8 Belange der Hochwasservorsorge

Durch eine hochwasserangepasste Bauweise (u.a. Festsetzung der minimalen Eingangsfußbodenhöhe im Bebauungsplan) wird gewährleistet, dass im Falle eines hundertjährigen Hochwasserereignisses keine Schäden an den Gebäuden entstehen.

Der durch die zulässige Bebauung entstehende Retentionsraumverlust wird durch den Retentionsausgleich innerhalb der planexternen Ausgleichsflächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 9 Abs. 2 BauGB funktions- und volumengleich und vor Umsetzung der geplanten Erweiterung (zeitlich bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) ausgeglichen.

Der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Die Belange der Hochwasservorsorge sind somit beachtet.

5.9 Errichtung des Bauvorhabens

Durch die Festsetzung der minimalen Erdgeschossfußbodenhöhe im Bebauungsplan ist eine hochwasserangepasste Bauweise sichergestellt, so dass im Falle eines hundertjährigen Hochwassers keine Schäden am bzw. im Gebäude entstehen.

Die Voraussetzungen für die ausnahmsweise Ausweisung eines neuen Baugebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet wären nach § 78 Abs. 2 WHG somit erfüllt. Wasserwirtschaftliche Belange stehen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes aus Sicht der Stadt Kitzingen somit auch im ermittelten Überschwemmungsgebiet nicht entgegen.

6 Grünordnung und umweltschützende Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB

6.1 Planerische Vorgaben zur Grünordnung

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse abgeleitet.

Naturräumlich gehört das Plangebiet zu den „Maintalhängen“ (133-B). Der Naturraum ist durch ein besonders trockenes, warmes Klima und den dadurch bedingten intensiven Weinbau geprägt. Naturnahe Flächen sind nur noch in geringem Umfang erhalten³. Das Plangebiet liegt bereits auf den weiten Verebnungsflächen des Mains, die nach Osten hin sanft zum Steigerwaldvorland ansteigen. Sie sind größtenteils durch Flugsandauflagen geprägt und teilweise bewaldet (Tännig, Giltholz, Klosterforst). Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich im Plangebiet ein Flattergras-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald einstellen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Gewerbegebietes „Schwarzacher Straße Ost“, welches den Übergang zwischen dem Siedlungsgebiet im Westen und dem Waldgebiet „Klosterforst“ im Osten bildet. Der Geltungsbereich umfasst neben dem unbebauten Grundstück mit der Flurnr. 5248/1 auch das Grundstück mit der Flurnr. 7022/22, auf dem jedoch bereits Baurecht besteht. Im Süden grenzen Flächen für den Erwerbsgartenbau (Gemüse) sowie Gewächshäuser an. Im Westen begrenzt die „Heinrich-Huppmann-

³ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Kitzingen.

Straße“ das Gebiet, im Nordosten ein Gartengrundstück mit einer Hecke aus Fichten, die von wildem Wein überwuchert sind.

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt (Gemüseanbau). Im Nordwesten befindet sich eine geschottete Zufahrt. Darüber hinaus sind keine weiteren Strukturen im Geltungsbereich vorhanden. Das Gebiet liegt auf einer Höhe von ca. 187 m ü. NN steigt nach Osten hin leicht an.

Innerhalb oder im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich keine in der Biotopkartierung erfassten Biotope. Die in ca. 220 m Entfernung liegenden Waldgebiete des „Klosterforstes“, welche Bestandteil des Natura 2000-Netzes sind, werden von der Planung nicht berührt. Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains, welches sich jenseits der Heinrich-Huppmann-Straße erstreckt, ist von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt jedoch teilweise innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes des Mains.

Gemäß **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)** des Landkreises Kitzingen befindet sich das Plangebiet innerhalb des Schwerpunktgebiets „Unterfränkische Sande“. Zielaussagen wie die Wiederausdehnung von Sandlebensräumen, Herstellung eines großräumigen Biotopverbundsystems, Verwendung landkreistypischer Arten und Sorten, sind für die Suche nach Ausgleichsflächen und die Festlegung des Kompensationsziels von untergeordneter Bedeutung.

Im **Landschaftsplan** der Stadt Kitzingen⁴, der in den Flächennutzungsplan integriert ist, sind folgende Ziele für den Siedlungs- und Ortsrandbereich genannt:

- Baumüberstellung und Eingrünung von Stellplätzen
- Ortsrandeingrünung zur Einbindung neuer Baugebiete in die freie Landschaft
- Fassadenbegrünung
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Reduzierung der Versiegelung auf ein Minimum, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wo möglich

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sind als Bestandteil der Planung im Bebauungsplan integriert:

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird durch Pflanzgebote die Anpflanzung einer Reihe standortgerechter Laubbaumhochstämme festgelegt. Sie dienen der Eingrünung und Abschirmung des Plangebiets zum westlich liegenden Siedlungsbereich, insbesondere dem Wohngebiet „Tänning“. Gleichzeitig werten sie den öffentlichen Straßenraum auf und sichern die Grünverbindung zwischen dem Gartengrundstück im Norden und den landwirtschaftlichen Flächen im Süden. Die Bepflanzung gewährleistet die randliche Eingrünung und trägt zur Vermeidung der Überwärmung versiegelter oder teilversiegelter Flächen und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Innerhalb der Stellplatzbereiche sind Pflanzgebote festgesetzt: Je 10 angefangene Stellplatzeinheiten ist mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. In der Summe ist je 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote und die Pflanzgebote im Bereich der Stellplätze werden angerechnet. Die unbauten Flächen bebauter Grundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen befestigt, sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.

⁴ Stadt Kitzingen (2006): Erläuterungsbericht (Teil Landschaftsplan) zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen mit der Bebauung des Gebiets sowie der Ersatz ausfallender Bäume durch Nachpflanzungen sind vorgeschrieben; die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten unterstützt eine zügige Begrünung.

Die Einhaltung der grünordnerischen Vorgaben ist in einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag prüfbar nachzuweisen.

Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und andere untergeordnete Flächen gewährleistet eine Wasserrückhaltung und schafft die Möglichkeit zur Teilversickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebiets.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten (Stör- und Tötungsverbote) werden Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten) festgesetzt. Außerdem wird der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel verbindlich vorgeschrieben. Zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleintiere sind Einfriedungen sockellos mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen. Gezielte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig. Ein ausführliches Kapitel zu den artenschutzrechtlichen Belangen findet sich im Umweltbericht Kap. 7.5.1.

Als Ausgleichsflächen, die der Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen in Boden, Natur und Landschaft dienen, werden dem Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereichs Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Flächen zum Ausgleich/Ersatz im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB mit einer anrechenbaren Gesamtfläche von ca. 0,30 ha zugeordnet.

Gleichzeitig wird innerhalb der Ausgleichsflächen der durch die zulässige Bebauung entstehende Retentionsraumverlust gemäß § 9 Abs. 2 BauGB funktions- und volumengleich und vor Umsetzung der geplanten Erweiterung (zeitlich bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) ausgeglichen. Die Ausgleichsflächen liegen auf gleicher Geländehöhe wie das Plangebiet (zwischen 186 und 187 m ü.NN) und innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains. Auf einer Fläche von ca. 4.100 m² wird das Retentionsvolumen durch die Anlage von Flutmulden zwischen 35 und 45 cm Tiefe geschaffen.

Ausgleichsfläche A1 – Entwicklung einer Magerwiese und Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbaum-Hochstämmen am nördlichen Rand des Werkgeländes des erweiternden Betriebs, 0,22 ha, davon anrechenbar ca. 50% (= 0,11 ha)

Durch die festgesetzten Pflanzgebote wird die langjährige Ruderal- und Brachfläche aufgewertet. Gleichzeitig wird ein Teilbereich des Werkgeländes des Brauereianlagen-Herstellers zur Wohnbebauung und den Kleingärten im Osten und Norden abgeschirmt. Durch extensive Pflege (zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes) soll sich die Wiesenbrache zur einer Magerwiese entwickeln. Die Maßnahme dient der Verbesserung des Lebensraumpotenzials für Flora und Fauna und der Aufwertung des Landschaftsbildes.

Ausgleichsfläche A2 – Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in extensives, artenreiches Grünland, 0,19 ha

Durch die flächige Ansaat von standortgerechten, autochthonen Saatgutmischungen und die extensive Pflege (zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes) entwickelt sich relativ mageres und artenreiches Grünland. Die Fläche bildet die Erweiterung der östlich angrenzenden Wiesenbrache. Durch die dauerhafte Vegetationsdecke auf der Fläche kann im Fall eines Hochwassers die Bodenerosion stark gemindert werden.

Weitere Inhalte der Grünordnungsplanung wie

- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

- Festlegen von Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

sind im Umweltbericht (Kap. 8) behandelt.

7 Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in ha / Anteil in %	
	eingeschränktes Gewerbegebiet	0,61
Industriegebiet	0,11	15,28%
Gesamtfläche	0,72	100
davon Änderungsbereich	0,61	
davon Erweiterungsbereich	0,11	

8 Umweltbericht

8.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines südwestlich des Geltungsbereichs gelegenen Gewerbebetriebes geschaffen. Die Stadt Kitzingen sichert durch die Planung den Bestand und die Erweiterung des Betriebs und setzt gleichzeitig die Zielsetzungen des informellen Rahmenplans für den Stadtteil Etwashausen um.

Das Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ wird in Richtung Westen erweitert und auf dem bisher gartenbaulich genutzten Flurstück Nr. 5248/1 ein Gewerbegebiet mit einem Umgriff von 0,61 ha und einer Grundflächenzahl von 0,8 und festgesetzt (Erweiterungsbereich). Der Änderungsbereich (Flurstück Nr. 7022/22) liegt innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes, hier besteht bereits Baurecht, die bisher gültigen Festsetzungen werden übernommen.

Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

8.2 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgte in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft. Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten. Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise wurden in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Planungsumgriffs wurden ferner herangezogen:

- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen
- Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kitzingen (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2002)
- eigene Erkenntnisse durch Ortsbegehung im August 2013

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

8.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG, § 44 BNatSchG, Art. 12 – 16 FFH-Richtlinie, Art. 5 VS-Richtlinie), dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Boden- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende technische Regeln und Empfehlungen berücksichtigt:

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003)
- Hinweise der Obersten Baubehörde zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Stand 1/2013)

Sonstige Umweltschutzziele ergeben sich aus übergeordneten Planungsvorgaben (vgl. Kap. 2.2), die im Rahmen der Grünordnung und des naturschutzfachlichen Ausgleichs Berücksichtigung finden.

8.4 Beschreibung der Wirkfaktoren

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden.

Baubedingte Wirkfaktoren, die vorübergehende, nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu behebbende Beeinträchtigungen verursachen, lassen sich für das Planungsvorhaben wie folgt zusammenfassen:

- ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Erschließungswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge; temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen, Erschütterungen
- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Lagerflächen und des Baufeldes sowie durch Baustelleneinrichtung

Der Wirkraum ist auf den Planungsumgriff sowie die für die Erschließung notwendigen Bereiche beschränkt.

Anlage- bzw. planbedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan und wirken sich dauerhaft auch auf die nähere und ggf. weitere Umgebung (Lebensraum, Naturhaushalt, Erholungsnutzung, evtl. Fernwirkungen) aus:

- dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Neuschaffung von Bauflächen mit einem zulässigen Versiegelungsgrad von bis zu 80 % und damit einhergehender Verlust von landwirtschaftlichen Flächen sowie Beeinträchtigungen/Verlust von Funktionen des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima)
- zusätzliche gewerbliche Baukörper und damit Verlust gliedernder Freiflächen zwischen den Gewerbegebieten

Betriebsbedingte Wirkfaktoren entstehen durch die gewerbliche Tätigkeit innerhalb des Baugebietes und den innerbetrieblichen Verkehr, der die Heinrich-Huppmann-Straße quert. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich der Verkehr insgesamt nicht erhöhen wird. Nachtbetrieb und nächtlicher Lieferverkehr finden nicht statt.

8.5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden im Folgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Im Rahmen der Planung berücksichtigte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die zur Reduzierung von negativen Umweltauswirkungen beitragen, werden den Schutzgütern im Einzelnen zugeordnet.

Schutzgut	Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen und Bewertung	Erforderliche Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
Mensch Wohnen/Wohn- umfeld Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nächstliegende, sensible Wohnnutzung: allg. Wohngebiet „Tänning“ (ca. 200 m in westlicher Entfernung) und einzelnes Wohnhaus in ca. 80 m nordwestlicher Richtung ▪ Vorbelastung durch Emissionen des westlich liegenden Gewerbegebiets sowie des östlich angrenzenden Gewerbegebiets „Schwarzacher Straße Ost“ ▪ Plangebiet hat aufgrund gartenbaulicher Nutzung keine Funktion für siedlungsnahe Erholung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschluss von Anlagen mit Nachtbetrieb und nächtlichem Lieferverkehr sowie Betriebswohnungen im Gewerbegebiet ▪ Einschränkung für die gewerbliche und Nutzung durch Festsetzung von Kontingenten für die Geräuschemission zum Schutz der Wohnnutzungen in der näheren Umgebung ▪ Sicherung der Querung der Heinrich-Huppmann-Straße durch entsprechende Hinweisschilder bzw. Signalanlagen ▪ Beschränkung der zulässigen Bauhöhe in Orientierung an den benachbarten Gebäuden ▪ Pflanzgebote zur Eingrünung des Baugebiets 	gering
Flora und Fauna, biologische Vielfalt Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorbelastung durch intensive gartenbauliche Nutzung ▪ keine naturschutzfachlich wertvollen Strukturen im Gebiet vorhanden ▪ landwirtschaftliche Fläche als Brutstandort für bodenbrütende Vögel unwahrscheinlich, aber nicht auszuschließen ▪ keine Auswirkungen auf Waldflächen des Klosterforstes (Teil des Natura 2000-Netzes) in ca. 220 m nordöstlicher Entfernung ▪ keine weiteren Schutzkategorien (Biotope) betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote und dauerhafte gärtnerische Gestaltung un bebauter Grundstücksflächen ▪ artspezifische Vermeidungsmaßnahmen: Bauzeitenbeschränkung (außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten), alternativ Nachweis, dass keine Vögel im Baufeld brüten ▪ Sicherung der Durchlässigkeit des Areals für bodengebundene Kleintiere ▪ Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel ▪ Festsetzung von geeigneten Ausgleichsflächen 	gering
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ völlig unversiegeltes Plangebiet mit natürlicherweise Vorkommen sandiger Böden mit geringer Ertragsfähigkeit ▪ Vorbelastung durch intensive gartenbauliche Nutzung ▪ im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung von Verwendung versickerungsfähiger, offener Beläge auf untergeordneten Verkehrsflächen ▪ dauerhafte Begrünung un bebauter Grundstücksflächen ▪ Hinweise zur Lagerung und Verwendung von Mutterboden 	mittel
Grundwasser Oberflächen- gewässer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte Flächen mit ungestörtem Abfluss von Niederschlagswasser ▪ Lage innerhalb des ermittelten/faktischen Überschwemmungsgebiets des Mains ▪ keine Auswirkung auf das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains jenseits der Heinrich-Huppmann-Straße ▪ Trinkwasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung von Verwendung versickerungsfähiger, offener Beläge auf untergeordneten Verkehrsflächen ▪ Hinweis zum Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen auf der Baustelle ▪ Schaffung des verloren gehenden Retentionsraumes in der Nähe des Geltungsbereichs auf gleicher Geländehöhe 	mittel
Klima / Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ örtliche Kaltluftproduktion auf den gartenbaulich genutzten Flächen ▪ Vorbelastungen durch Schadstoffimmissionen der angrenzenden Nutzungen (Gewerbe und Verkehr) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflanzgebote und dauerhafte Begrünung un bebauter Grundstücksflächen zur Verbesserung des Mikroklimas im Planungsgebiet (Beschattung, Temperaturnausgleich, Schadstoff- und Staubfilter) 	gering

Schutzgut	Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen und Bewertung	Erforderliche Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ heterogene Strukturen aus den offenen Flächen mit Gemüsekulturen, Gewächshäusern, hohen Gewerbebauten, Wohnhäusern und Kleingärten ▪ Plangebiet und Umgebung besitzen keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung ▪ keine Landschaftsschutzgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gestalterische Einbindung des Plangebiets durch Pflanzgebote entlang der Heinrich-Huppmann-Straße ▪ Orientierung der Gestalt und Dimension der zulässigen Bebauung an den bestehenden Baukörpern (Bauhöhe, Werbeanlagen) 	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht vorhanden		gering
Wechselwirkungen	Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planvorhaben nicht gegeben.		

8.5.1 Artenschutzrechtliche Belange

Nachweise von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind in der Artenschutzkartierung Bayern für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht verzeichnet. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gewerbegebiet und der Immissionsbelastungen entlang Heinrich-Huppmann-Straße sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht von Schwerpunktlebensräumen geschützter Arten auszugehen.

Das potenzielle Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten der offenen Feldflur - Feldlerche, Grauammer, Kiebitz, Rebhuhn, Wachtel, Wiesenschafstelze, Wiesenpieper, Braunkehlchen oder Schwarzkehlchen - und die Nutzung des Plangebiets als Brutstandort oder Nahrungshabitat ist aufgrund der intensiven gartenbaulichen Nutzung im Erweiterungsbe- reich relativ unwahrscheinlich, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen sind bauvorbereitende Maßnahmen oder die Baufeld- freimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von Ende Juli bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

Sowohl siedlungsgebundene Fledermausarten mit Quartieren in den benachbarten Sied- lungsbereichen als auch Spalten und Baumhöhlen bewohnende Arten mit Quartieren im nahegelegenen Waldgebiet Klosterforst können potenziell im Geltungsbereich vorkom- men. Im Plangebiet sind jedoch keine möglichen Quartierstandorte vorhanden. Deshalb ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich ausschließlich als Jagdhabitat bzw. auf dem Durchflug genutzt wird. Eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen kann daher ausgeschlossen werden. Innerhalb des Erweiterungsbe- reichs werden keine Strukturen beseitigt, die Fledermäusen als Orientierungs- oder Leitstruktu- ren dienen könnten. Eine mögliche Verringerung des Nahrungsangebotes aufgrund der Durchführung der Maßnahme kann aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes und den im Umfeld vorhandenen Ausweichmöglichkeiten als unerheblich eingestuft werden.

Das Plangebiet zählt nicht zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Unterfranken⁵, ins- besondere aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen (sandige Böden) wird das Vor- kommen des Feldhamsters ausgeschlossen. Da die Entfernung zu potenziellen Laichgewässern im Klosterforst ca. 600 m beträgt und mehrere Strukturen mit Barrierewir- kung vorhanden sind, ist das Vorkommen der Knoblauchkröte ebenfalls auszuschließen. Für die Schlingnatter bietet das Plangebiet aufgrund fehlender Grenzlinienstrukturen und Versteckmöglichkeiten wie Gehölze, Totholz oder Steinhäufen nur suboptimale Lebensbe- dingungen. Vor allem durch die Nutzung des Plangebiets für Gemüseanbau und die damit verbundene Bewirtschaftungsweise, d.h. mehrere Fruchtfolgen und häufige Bearbeitung

⁵ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2006): Verbreitungskarte des Feldhamsters in Unterfranken

sowie regelmäßige Bewässerung der sandigen Böden, kann ein Vorkommen der Schlingnatter ausgeschlossen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Populationen infolge der geplanten Bebauungsplanänderung und Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten können vermieden und mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (bauvorbereitende Maßnahmen nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel) bei der Umsetzung der Baumaßnahmen befolgt werden.

Zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Kleintiere ist außerdem festgesetzt, dass Einfriedungen sockellos mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen sind.

8.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht von zusätzlichen nachteiligen Veränderungen für die einzelnen Schutzgüter auszugehen.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner ökologischen Funktionen als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt, für den Naturhaushalt sowie für das Landschafts- und Ortsbild weiterhin von untergeordneter Bedeutung. Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs sind kaum und ggf. nur sukzessive zu erwarten:

- bei weiterhin intensiver gartenbaulicher Nutzung ist weiterhin mit Nährstoffeinträgen in den Boden und Wasserhaushalt und Strukturarmut zu rechnen
- geringer Artenbestand, geringe Biotopqualität innerhalb des gesamten Gebiets
- Erhalt des Lebensraumpotenzials für geschützte Arten des Offenlandes
- Erhalt von offenen, einsehbaren landwirtschaftlichen Flächen

8.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage des in Kapitel 7.5 beschriebenen Umweltzustandes werden in Anlehnung an den „Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen⁶ zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und dem derzeitigen Bestand gegenübergestellt.

8.6.1 Einstufung der Bestandssituation vor der Bebauung

Die intensiv gartenbaulich genutzten Flächen des Flurstücks Nr. 5248/1 haben eine geringe Biotopqualität, die Bodenverhältnisse sind aufgrund der Nutzung beeinträchtigt. Nach den Kategorien des „Leitfadens“ werden diese Flächen als Gebiet geringer Bedeutung eingestuft. Im Bereich der Schotterfläche sind natürlichen Bodenfunktionen nur noch teilweise vorhanden. Diese Fläche ist von sehr geringer Bedeutung.

Die Brach- und Ruderalfläche, die sich im Änderungsbereich entwickelt hat, ist von geringer, das Gebüsch von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Da auf diesem Grundstück bereits Baurecht besteht, ist es nicht Bestandteil der Bilanzierung.

⁶ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

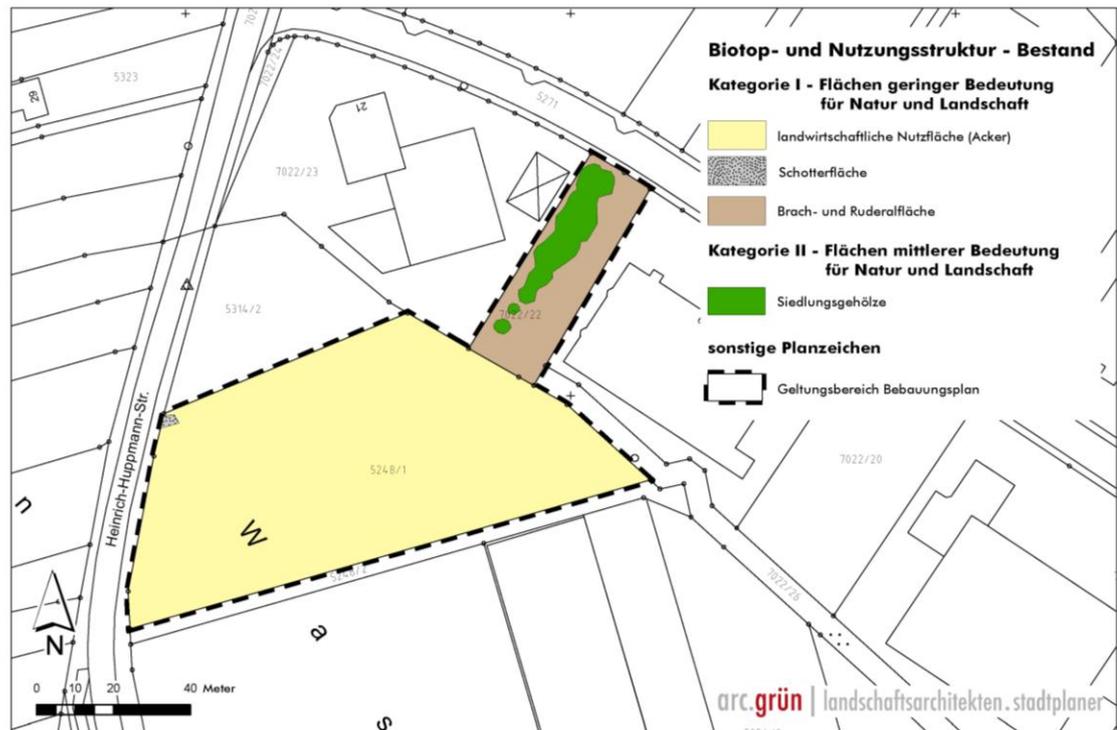


Abbildung 4: Biotop- und Nutzungsstruktur sowie Bestandsbewertung gemäß Leitfaden (unmaßstäblich)

8.6.2 Einstufung der geplanten Nutzung, Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Zur Beurteilung der Eingriffssituation in Natur und Landschaft werden die geplanten Nutzungen erfasst und hinsichtlich ihrer Nutzungsintensität bewertet.

Die geplante bauliche Nutzung mit einer GRZ von 0,8 (zulässiger Versiegelungs- und Überbauungsgrad von 80%) ist gemäß „Leitfaden“ dem Eingriffstyp „A“ (hohe Eingriffsintensität, $GRZ > 0,35$) zuzuordnen.

8.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Neben den grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards werden Aussagen zu Schutzmaßnahmen und grünordnerischen Maßnahmen auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie Regelungen zur baulichen Nutzung getroffen, die der Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen und u.a. aus den Vorgaben und schutzgutbezogenen Zielen übergeordneter Planungen abgeleitet wurden.

Sie sind im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 BauGB als planerische und textliche Festsetzungen verbindlich festgesetzt oder als Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen und in Kapitel 7.5 den Schutzgütern zugeordnet:

- Ausschluss von betriebsbezogener Wohnnutzung
- Ausschluss von Anlagen mit Nachtbetrieb/nächtlichem Lieferverkehr
- Festsetzung von Kontingenten für die Geräuschemission zum Schutz der Wohnnutzungen in der näheren Umgebung
- Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung, Einbindung in die Landschaft, Sicherung des Durchgrünungsgrades, Verbesserung des Kleinklimas, Strukturanreicherung und Biotopvernetzung
- Verwendung standortgerechter Gehölzarten
- Schnelle Wiederbegrünung des Bodens durch Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung
- Festsetzungen zur Gebäudehöhe und -gestaltung, zur Gestaltung von Werbeanlagen und von Einfriedungen zur gestalterischen und städtebaulichen Einbindung

- artspezifische Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenbeschränkungen, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge auf Teilflächen
- Hinweis auf erforderliche Berücksichtigung der Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen beim Umgang mit Niederschlagswasser
- Ausgleich des Verlustes von Retentionsraum in der Nähe zum Plangebiet und auf gleicher Geländehöhe
- Hinweise zum Bodenschutz
- Hinweis zur Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Fund gemäß Art. 8 DSchG

8.6.4 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des erforderlichen Kompensationsbedarfs

Zur Beurteilung der Eingriffssituation in Natur und Landschaft werden die geplanten Nutzungen erfasst und hinsichtlich ihrer Nutzungsintensität bewertet. Die geplante bauliche Nutzung (Gewerbegebiet) sieht mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,8) eine hohe bauliche Dichte mit einem hohen Nutzungsgrad durch Überbauung und Versiegelung vor und wird gemäß „Leitfaden“ als Eingriffstyp A bewertet.

Da im Änderungsbereich bereits Baurecht besteht und die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans in diesem Bereich weiterhin gelten, ist dieser nicht Bestandteil der Bilanzierung.

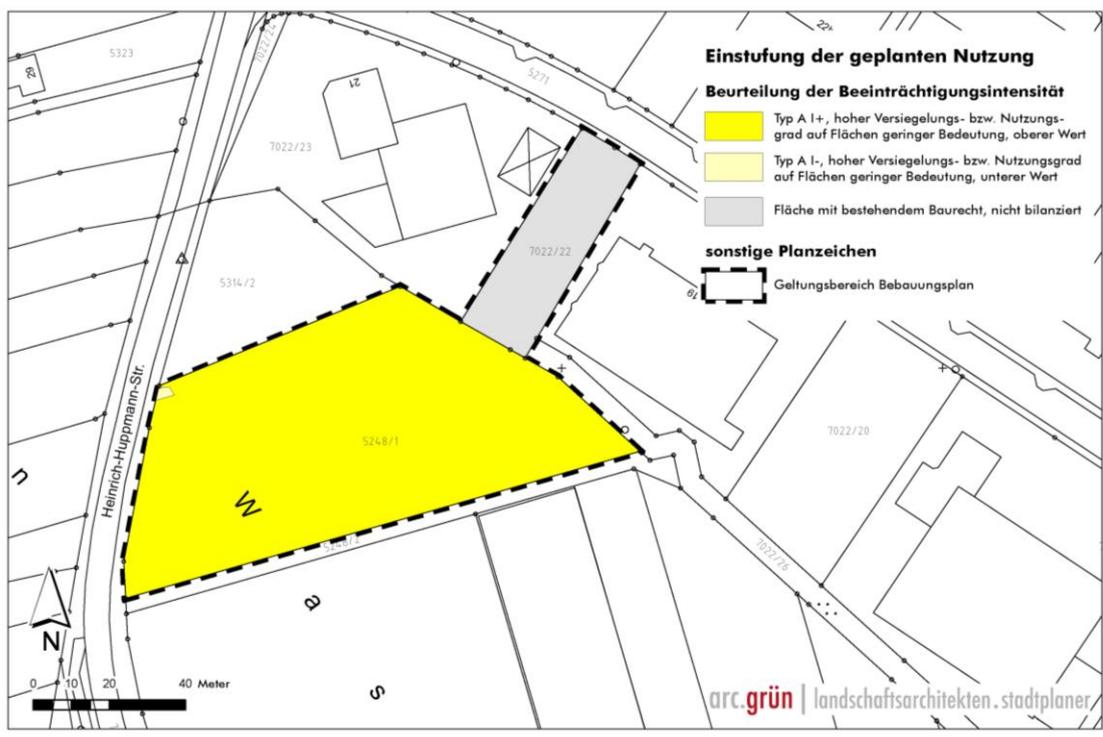


Abbildung 5: Einstufung der geplanten Nutzung und der Eingriffsintensität gemäß Leitfaden (unmaßstäblich)

Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors fließt die Bedeutung des Planungsgebiets und des Wirkraums für Naturhaushalt und Landschaft und die geplante Nutzungsintensität ein. Mit dem festgesetzten Gewerbegebiet und dem hohen Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8) ist eine hohe Nutzungsintensität im bisher unbebauten Geltungsbereich geplant. Berücksichtigung finden dabei auch die grünordnerischen Festsetzungen, die zur Gliederung und Eingrünung des Baugebiets, zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Optimierung für den Artenschutz, den Naturhaushalt und die Biotopvielfalt beitragen.

Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich durch die Überbauung und Versiegelung von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Grenze des Gewerbegebiets „Schwarzacher Straße Ost“ rückt weiter in die offenen, durch den Erwerbsgartenbau geprägten Flächen vor und bewirkt ein Zusammenwachsen der beiden Gewerbegebiete.

Die bauliche Entwicklung hat somit insgesamt geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Lebensraumpotenzials zur Folge.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß Leitfaden werden bei einem hohen Nutzungsgrad für Teilflächen mit geringer Bedeutung (Verlust von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen – A I+ und Verlust von Schotterflächen – A I-) Kompensationsfaktoren von 0,3 bis 0,6 in Ansatz gebracht.

Für die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich naturschutzrechtlich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche (ha)	Feld	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf (ha)
Gebiet geringer Bedeutung Kategorie I		Typ A	0,3-0,6	
Schotterwege und -flächen	0,001 ha	Typ A I-	0,3	0,000
landwirtschaftlich genutzte Fläche	0,605 ha	Typ A I+	0,5	0,303
Gebiet mittlerer Bedeutung Kategorie II		Typ A	0,8-1,0	
nicht betroffen	-	-	-	-
Gebiet hoher Bedeutung Kategorie III		Typ A	1,0-3,0	
nicht betroffen	-	-	-	-
nicht bilanzierte Flächen				
Fläche mit bereits bestehendem Baurecht (Änderungsbereich)	0,112 ha			
Summe Eingriff / Ausgleich	0,718 ha			0,303 ha
Gesamtfläche Geltungsbereich (ha)	0,72 ha			

Für den durch die Baugebietsausweisung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft mit einem zu berücksichtigenden Eingriffsbereich von 0,61 ha wird somit ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 0,30 ha ermittelt.

8.6.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB werden dem Bebauungsplan „Schwarzacher Straße Ost“ – 3. Änderung und Erweiterung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Fläche von 0,30 ha außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet (vgl. auch Kap. Grünordnung).

Ausgleichsfläche A1 – Entwicklung einer Magerwiese und Pflanzung von Laubbaumhochstämmen am nördlichen Rand des Betriebsgeländes, 0,22 ha, davon anrechenbar 50% (= 0,11 ha)

Ausgleichsfläche A2 – Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in extensives, artenreiches Grünland, 0,19 ha

Mit den für die einzelnen Teilflächen formulierten Entwicklungszielen und den festgesetzten Pflanzgeboten und Pflegehinweisen können die Funktionen des Naturhaushaltes auf den bisher intensiv gartenbaulich genutzten Flächen bzw. Ruderalflächen verbessert und die Biotopqualität einschließlich der Arten- und Strukturvielfalt erhöht werden.

Gleichzeitig wird innerhalb der Ausgleichsflächen durch die Anlage von Flutmulden zwischen 35 und 45 cm Tiefe der durch die zulässige Bebauung entstehende Retentionsraumverlust ausgeglichen.

Es verbleiben mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen weder dauerhafte Einschränkungen des Lebensraumpotenzials für Flora und Fauna noch nachhaltig spürbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die wasserwirtschaftlichen Belange werden berücksichtigt.

8.7 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im bisherigen Verfahren bereits die Flächen geprüft, die nördlich an das Betriebsgelände des erweiternden Betriebs angrenzen. Aus schallschutztechnischen Gründen und aufgrund der Lage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet wurde dieser Standort jedoch als ungeeignet beurteilt.

Der gewählte Standort ist auch aufgrund der aktuellen Flächenverfügbarkeit, der gewerblichen Nutzungen im Umfeld und der Entfernung zu Wohnbauflächen als grundsätzlich geeignet für die geplante Nutzung zu bewerten. Da die Flächen der Erweiterung eines ortsansässigen Betriebs dienen sollen, ist die unmittelbare Nähe zum Werkgelände zwingend erforderlich. Damit ergeben sich keine Alternativen zur Standortwahl.

Zudem werden durch die Planung die im informellen Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen formulierten Zielsetzungen aufgegriffen⁷: die mittel- bis langfristige Entwicklung eines Gewerbestandes zwischen der Heinrich-Huppmann-Straße und dem Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im nördlichen Teil dieses Areals, berücksichtigt diese Planungsüberlegungen und setzt sie durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes um.

Standortalternativen wurden daher nicht untersucht und sind nicht Inhalt des vorliegenden Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

Erschließungs- oder Konzeptalternativen, die dem grundsätzlichen Ziel der Planung innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen, wurden ebenso wie Differenzierungen der baulichen Nutzungen und der Festsetzungen im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens aus Umweltsicht optimiert und unvermeidbare negative Umweltauswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser und Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Planungsansprüche erheblich reduziert:

- Begrenzung der Gebäudehöhen, Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude, von Werbeanlagen und Einfriedungen zur Gewährleistung einer mit den Nutzungsabsichten vereinbarenden Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Festsetzung von Kontingenten für die Geräuschemission
- Festsetzung von Pflanzgeboten zur Strukturanreicherung und Biotopvernetzung, Grün- und Freiraumgestaltung, Verbesserung des Kleinklimas und Einbindung in die Landschaft
- Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote

8.8 Sonstige Angaben

8.8.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die vorliegenden und zur Verfügung gestellten Informationen basieren auf Daten- und Plangrundlagen, die in Planmaßstäben zwischen 1:25.000 (ABSP, geologische Karte, Bodenschätzungskarte etc.) und 1:10.000 (Landschafts- und Flächennutzungsplan) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen. Maßstabsgerechte Informationen z.B. zu Grundwasserflurabständen, Bodenqualitäten etc. können aus dieser Maßstabsebene nur überschlägig abgeleitet werden; sie wurden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitgestellten Informationen als ausreichend erachtet.

⁷ Vgl. Stadt Kitzingen (2012): Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen. Fassung vom 05.04.2013.

Die Prognose und Differenzierung bau- und nutzungsbedingter Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wird zum derzeitigen Planungsstand pauschal und überschlägig beurteilt. Das Immissionsschutzgutachten liegt noch nicht vor, die Ergebnisse können erst im Entwurf berücksichtigt werden.

8.8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Zur Verhinderung negativer Auswirkungen durch das Planungsvorhaben auf die Umwelt ist die Beobachtung noch nicht absehbarer Umweltauswirkungen und ggf. die Ergreifung steuernder Maßnahmen erforderlich.

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung der Bebauungsplanänderung und –erweiterung einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen voraussichtlich nicht. Verbindliche Monitoringmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt.

8.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ wird die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes im Stadtteil Etwashausen planerisch vorbereitet.

Zu diesem Zweck wird das Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ in Richtung Westen erweitert und auf dem bisher gartenbaulich genutzten Flurstück Nr. 5248/1 ein Gewerbegebiet mit einem Umgriff von 0,61 ha und einer Grundflächenzahl von 0,8 und festgesetzt (Erweiterungsbereich). Der Änderungsbereich (Flurstück Nr. 7022/22) liegt innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes, hier besteht bereits Baurecht, die bisher gültigen Festsetzungen werden übernommen. Daher wird dieser Bereich im Rahmen der Umweltprüfung nicht näher betrachtet.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad wurden von der Stadt Kitzingen in Abstimmung mit den Fachbehörden im Rahmen des Scopings nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt und basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen. Sie werden im weiteren Verfahren durch das in Auftrag gegebene Immissionsschutzgutachten ergänzt.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der gering empfindlichen Bestandssituation – intensiv gartenbaulich genutzte Flächen und eine geschotterte Zufahrt – bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet.

Die getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz (Ausschluss von Betriebswohnungen sowie Anlagen mit Nachtbetrieb oder nächtlichem Lieferverkehr im Gewerbegebiet, Festsetzung von Kontingenten für die Geräuschemission) dienen der Vermeidung und Minimierung von Nutzungskonflikten hinsichtlich Lärmimmissionen oder einer Beeinträchtigung des Wohnumfeldes.

Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes sind aufgrund der Versiegelung und Überbauung von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erwarten. Sie können durch grünordnerische Maßnahmen innerhalb sowie am Rand des Plangebiets gemindert werden.

Durch die geplante, erweiterte gewerbliche Nutzung werden Veränderungen des Stadt- und Landschaftsbildes verursacht. Sie führen dauerhaft jedoch nur zu geringen Beeinträchtigungen der direkten Umgebung. Über den Nahbereich hinaus sind keine störenden Fernwirkungen zu erwarten.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sollen durch die Zuordnung

von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einem Flächenumgriff von insgesamt 0,30 ha in der Nähe des Geltungsbereichs vollständig kompensiert werden.

Teile des Erweiterungsbereichs liegen innerhalb des ermittelten/faktischen Überschwemmungsgebietes des Mains. Der durch die zulässige Bebauung verursachte Retentionsraumverlust ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB funktions-, volumen- und zeitgleich auszugleichen. Der Ausgleich wird durch die Anlage von Flutmulden zwischen 35 und 45 cm Tiefe auf den externen naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen, die auf gleicher Geländehöhe wie das Plangebiet und innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains liegen, geschaffen.

Der Erweiterungsbereich ist als potenzieller Lebensraum für Vogelarten des Offenlandes (Brut-/Nahrungshabitat) und für Fledermäuse (Jagdhabitat, Durchflug) zu bewerten. Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt, können jedoch nicht generell ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung der festgesetzten artspezifischen konfliktvermeidenden Maßnahmen jedoch nicht verursacht.

Nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich/Ersatz verbleiben infolge der geplanten Ausweisung des Gewerbegebietes keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen. Die wasserrechtlichen Belange sind berücksichtigt.

9 Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 26.09.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Schwarzacher Straße Ost“ – 3. Änderung und Erweiterung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom 16.09.2013 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2013 bis zum 15.11.2013 frühzeitig beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Rollout-Management
- E-ON Netz GmbH
- Fernwasserversorgung Franken
- Freiwillige Feuerwehr Kitzingen
- Gemeinde Großlangheim
- Handelsverband Bayern - Der Einzelhandel e.V.
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Kabel Deutschland, Geschäftsstelle Nürnberg
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Kitzingen
- Landratsamt Kitzingen, Kreisbrandrat Roland Eckert
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke
- Markt Schwarzach
- N-ERGIE Netz GmbH
- PLEdoc GmbH/ Ferngas Nordbayern GmbH
- Polizeiinspektion Kitzingen
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg, Bereich Straßenbau
- Staatl. Vermessungsamt Kitzingen
- Stadtheimpfleger Dieter Bilz
- Stadt Kitzingen, SG 63 Tiefbau
- Stadt Kitzingen, SG 30 Recht
- Stadt Kitzingen, SG 31 Sicherheit und Ordnung
- Stadt Kitzingen, SG 60 Bauverwaltung
- Stadt Mainbernheim
- VG Marktbreit, Stadt Marktstett
- VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee
- VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld
- VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
- VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
- VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn
- VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom 16.09.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.10.2013 bis 15.11.2013 öffentlich ausgelegt.

In der Sitzung des Stadtrates am wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung und -ergänzung in der Fassung vom gebilligt. Im Vergleich zum Vorentwurf wurden in den Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung folgende Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet:

- Erweiterung des Geltungsbereichs auf das Grundstück mit der Fl.-Nr. 7022/22 (Änderungsbereich), Festsetzung einer mit Leitungsrechten belasteten Fläche und Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Bereich

- Aufnahme von Festsetzungen zum Hochwasserschutz aufgrund der Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Mains: Festsetzung der minimal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN, Festsetzung einer Fläche für den Retentionsausgleich im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, Aufnahme einer bedingten Festsetzung, dass bis zur vollständigen Herstellung der festgesetzten Maßnahmen zum Hochwasserschutz die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig ist
- Festsetzung von Emissionskontingenten für das eingeschränkte Gewerbegebiet
- Änderung der Lage der Ausgleichsflächen
- Aufnahme einer Festsetzung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit Schaffung des Retentionsausgleichs
- Nachrichtliche Kennzeichnung des ermittelten Überschwemmungsgebietes des Mains im Planteil des Bebauungsplans
- Änderungen und Ergänzungen von Begründung und Umweltbericht
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt:

.....

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan „Schwarzacher Straße Ost“ – 3. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

10 Daten- und Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 8. April 2013, 174.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) (2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Kitzingen. Juli 2002. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. Januar 2003. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013. München.

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 § 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 8. April 2013, 174.

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2010/11): P10/11 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985): Regionalplan der Region Würzburg 2, 1.12.1985, zuletzt geändert durch die 11. VO vom 19. Juli 2013.

STADT + HANDEL (2012): Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen. Dortmund. Fassung vom 28.06.2012.

STADT KITZINGEN (2012): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 07.03.2012 (39. Änderung).

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

WÖLFEL BERATENDE INGENIEURE GMBH + CO. KG (2013): Ermittlung zulässiger Geräuschkontingente für die geplanten Gewerbeflächen. Höchberg. Fassung vom 11.12.2013.

11 Anlagen (werden den betroffenen Fachbehörden auf Verlangen zur Verfügung gestellt)

Anlage 1: Hinweise zur Pflanzenverwendung

Anlage 2: Ermittlung zulässiger Geräuschkontingente für die geplanten Gewerbeflächen des Büros Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG in der Fassung vom 11.12.2013

Anlage 1: Hinweise zur Pflanzenverwendung

Geeignete Laubbaumhochstämme zur Verwendung im Bereich des Baugebietes, z.B.

Laubbaumhochstämme

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Acer rubrum i. Sorten	Rotahorn
Crataegus "Carrierei"	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus cerasifera in Sorten	Zierkirschen
Prunus x schmittii	Zierkirschen
Pyrus calleryana in Sorten	Chinesische Wildbirne
Pyrus communis in Sorten	Gemeine Birne
Sophora japonica 'Regent'	Perlschnurbaum
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde

Laubbäume – Säulenformen

Acer platanoides 'Columnare'	Säulen-Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	Säulen-Eberesche

Geeignete Laubbaumhochstämme zur Verwendung innerhalb der Ausgleichsflächen, z.B.

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Populus nigra	Schwarzpappel
Salix alba	Silberweide