

Stadt Kitzingen

36. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung mit Umweltbericht

ENTWURF

WEGNER
STADTPLANUNG



Bearbeitung:

**WEGNER
STADTPLANUNG**

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870
Fax 0931/9913871
info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Markus Burkard
Dipl.-Geogr. Eva Liebich, Stadtplanerin



Wirth · Rentsch · Schöffner
Landschaftsarchitekten

arc.grün landschaftsarchitekten
Ritterstraße 16
97318 Kitzingen

Tel. 09321/92620
Fax 09321/9262-12
info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Gudrun Rentsch, Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. (FH) Nadja Lienhardt

aufgestellt: 22.12.2010
geändert 03.03.2011

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A. Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes	4
1. Anlass und Ziel des Änderung	4
2. Umweltprüfung in der Bauleitplanung	4
3. Lage des Gebietes	4
4. Größe, Nutzung und Beschaffenheit	5
5. Übergeordnete Planungsvorgaben	5
6. Bisherige Darstellung im FNP	7
7. Beabsichtigte Darstellung im FNP	7
8. Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
9. Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz	8
10. Altlasten	8
11. Immissionsschutz	9
12. Flächenbilanz	9
B. Umweltbericht	10
1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans	10
2. Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	10
3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen	10
4. Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen	10
5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
6. Alternative Planungsmöglichkeiten	12
7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	13
7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	13
7.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz	13
8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	13
9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	13
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	13
C. Hinweise zum Änderungsverfahren	15

A. Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Anlass und Ziel des Änderung

Für die Fläche des ehemaligen Militärgeländes der Larson Barracks wird der Bebauungsplan Nr. 103 „Gewerbegebiet Larson Barracks“ (Innopark Kitzingen) aufgestellt, der für den Bereich Gewerbegebiet, Sondergebiet für Bildung und Dienstleistung und allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 15.03.2004 sowie dessen Fortschreibungen stellen den Änderungsbereich aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche dar. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Am 25.11.2010 beschloss der Stadtrat der Stadt Kitzingen daher die Änderung des Flächennutzungsplanes.

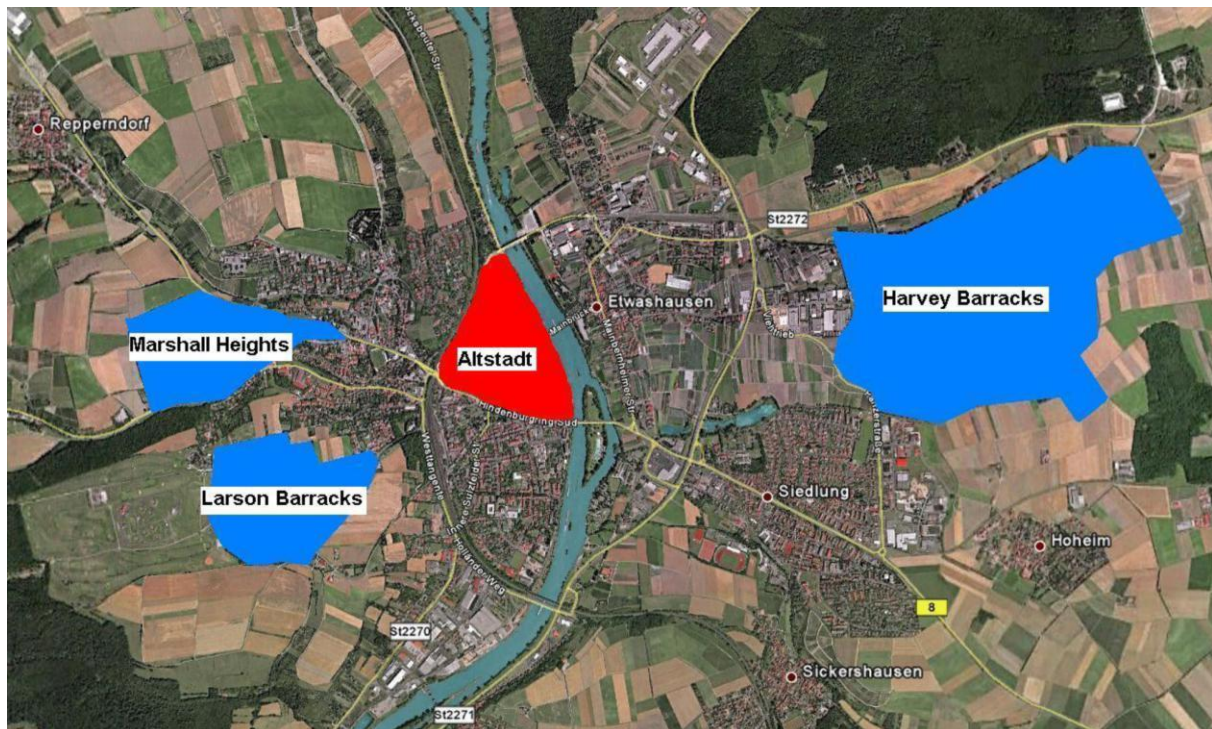
Ziel der Planung ist die Umwandlung der Larson Barracks in ein modernes Gewerbegebiet mit Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen. Unterstützend soll ein Gründerzentrum geschaffen werden in dem sich junge Unternehmen aus Zukunftsbranchen ansiedeln können. Die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen steht dabei im Vordergrund, wobei bestehende Gebäude nach Möglichkeit weitergenutzt werden sollen.

Gleichzeitig dient die Planung der Wiedernutzung einer militärischen Brachfläche und damit der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen für die Siedlungsentwicklung.

2. Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme wurde die Behandlung der umweltschützerischen Belange im BauGB 2004 (EAGBau) neu geregelt. Demnach sollen die umweltrelevanten Belange des Bauleitplanverfahrens in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zusammengefasst und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorgelegt werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung der Flächen-nutzungsplanänderung (Kapitel B).

3. Lage des Gebietes



Lage des Gebietes in Bezug zur Altstadt

Die Larson Barracks sind neben den Marshall Heights und den einen Flugplatz beherbergenden Har-

vey Barracks eine von drei großen, ehemals von der US-Army genutzten Arealen in Kitzingen. Die Larson Barracks befinden sich an der Peripherie des Stadtgebietes Kitzingen, südwestlich der Altstadt am Steigweg.

An das Gebiet schließen im Norden die vorhandenen Wohngebiete „Essbach“ und „Winterleitenweg“, im Osten „Steigweg“ und „Am Oberbäumle“ sowie im Südosten über eine noch landwirtschaftlich genutzte Fläche das Wohngebiet Hammerstiel an. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Westlich des Geltungsbereichs liegt der 1947 von den Amerikanern gegründete und in den späteren Jahren vom Golfclub Kitzingen e.V. übernommene und ausgebaute Golfplatz.

Im Südosten des Geltungsbereiches befinden sich ein Betriebsgelände der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen sowie eine ehemalige Kläranlage.

4. Größe, Nutzung und Beschaffenheit

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 55 ha.

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Besitz der Innopark Kitzingen GmbH.

Das Gebiet liegt auf einer natürlichen Plateaufläche in einer Höhe zwischen 240 m und 258 m üNN und fällt dabei nach Süden und Südosten ab.

Das Gebiet ist großflächig durch Gebäude bzw. Straßen und Plätze versiegelt. Allerdings existiert innerhalb der Anlage auch ein bemerkenswerter Großgrünbestand, der insbesondere im Süden von größeren Grünflächen begleitet wird. Das Kasernenareal ist zudem größtenteils entlang der Einzäunung mit Hecken eingegrünt.

5. Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, zuletzt geändert 2009 (LEP) sowie der Regionalplan der Region Würzburg (2) (1985 und Änderungen 2007, 2009) treffen folgende Aussagen, die im Zusammenhang mit der 36. Flächennutzungsplanänderung stehen:

Ziele und Grundsätze zum Thema Siedlungsstruktur:

- LEP Ziel B VI 1: Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Ort- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.
- LEP Ziel B IV 1.1: Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden.
- LEP Ziel B VI 1.5: Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.
- LEP Grundsatz B VI 2.2: Es ist anzustreben, dass vorrangig die vorhandene Bausubstanz erhalten und umgestaltet wird.
- RP 2 Ziel B II 1.2: Innerhalb der Region soll sich die Siedlungstätigkeit bevorzugt auf den Verdichtungsraum Würzburg ausrichten. [Begründung: Im südlichen und östlichen Teil der Region soll darauf hingewirkt werden, dass eine angemessene Siedlungsentwicklung beibehalten wird. Als Ausgleich für den Abzug der amerikanischen Streitkräfte und zur Stärkung des strukturschwachen Raums im Osten der Region soll Kitzingen als Arbeitsplatzschwerpunkt gestärkt werden.]
- RP 2 Ziel B II 2.3: [...] Die Innenentwicklung einschließlich Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden.
- RP Ziel A II 2.7 (G): Es ist anzustreben, einer Zersiedlung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu.

- RP Ziel B II 4.1 (Z): Bei der Ausweisung von Industrie und Gewerbeflächen soll insbesondere im Maintal und seinen Seitentälern auf eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hingewirkt werden. Dabei sollen die vorherrschenden Windrichtungen besonders in den Randlagen berücksichtigt werden.
- RP Ziel B II 4.2 (Z): Insbesondere in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkt sollen Industrie und Gewerbegebiete konzentriert und – bezogen auf den jeweiligen Verflechtungsbereich – in ausreichendem Umfang ausgewiesen und unter Berücksichtigungen der funktionalen Zuordnung gegenüber Wohn- und Freizeitgebieten abgegrenzt werden. Dabei sollen Grün- und Freiflächen zur Auflockerung der Bebauung beitragen und landschaftliche Besonderheiten berücksichtigt werden.
- RP Ziel B IV 1.1.1 (Z): Im Mittelbereich Kitzingen soll (...) eine qualitative und quantitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebots angestrebt werden.
- RP Ziel B IV 1.2.1 (Z): Für die Erweiterung und Verlagerung bestehender sowie die Ansiedlung neuer Betrieben sollen (...) in ausreichendem Umfang gewerbliche Flächen im Rahmen der Bauleitplanung ausgewiesen werden. Dabei soll insbesondere ein weiterer Ausbau (...) der Mittelzentren Kitzingen (...) als regionalbedeutsame Schwerpunkte im industriellen-gewerblichen Bereich angestrebt werden.

Ziele und Grundsätze zum Thema Natur- und Landschaftsschutz:

- LEP B I 1.1: Um die biologische Vielfalt in Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln, ist es von besonderer Bedeutung, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlage dauerhaft gesichert und womöglich wieder hergestellt werden.
- LEP B I 1.3.1: Es ist von besonderer Bedeutung, die Lebens- bzw. Teilebensräume der wild lebenden Arten sowie deren Lebensgemeinschaften zu sichern (...). Der vorrangigen Sicherung der Lebensräume für gefährdete Arten kommt besondere Bedeutung zu.
- LEP B I 2.2.8.1: Es ist von besonderer Bedeutung, dass in Siedlungsgebieten für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von Grünzügen in Verbindung mit der freien Landschaft weiter entwickelt werden.
- RP 2 Ziel B I 3.1.4: Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in [...] den übrigen Maintalgemeinden, soll auf den Erhaltung vorhandenen Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung hingewirkt werden.
- RP 2 Ziel B I 3.1.5: Auf eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie zwischen Wohnbebauung und Bebauung für Industrie und Gewerbe soll hingewirkt werden.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind in erster Linie die Aussagen zur Siedlungsentwicklung sowie zu Natur- und Landschaftsschutz. Mit der Umnutzung der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellten ehemaligen US-amerikanischen Liegenschaften „Larson Barracks“ in gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen und Sondergebietsnutzungen wird auf die Inanspruchnahme schützenswerter oder geschützter landschaftlicher Freiräume oder hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet und der damit verbundenen Zersiedlung der Landschaft entgegen gewirkt; die Flächennutzungsplanänderung folgt damit dem Grundsatz des schonenden und flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Kitzingen aus dem Jahre 2006 formuliert für die Larson Barracks noch folgende Aussagen.

- attraktive landschaftliche und topographische Lage als Potenzial für touristische und freizeitbezogene Nutzung und Entwicklung kleinerer Wohnquartiere
- Entwicklung eines Stadtquartiers durch Rückbau, Neubau und flächenhafte Renaturierung
- Projektvorschläge zur Folgenutzung: Golfressort Klingenberg mit überregionaler Bedeutung, Gesundheitszentrum Klingenberg, Entwicklung eines Landschafts- und Erholungsparks; zur besseren Einbindung wird vorgeschlagen, den neuen Stadtteil zügig mit dem Bahnhof zu vernetzen und eine Möglichkeit zur Unterführung der Bahnstrecke zu prüfen



Das Entwicklungskonzept wird jedoch derzeit fortgeschrieben. Infolge des Interesses der Innopark Kitzingen GmbH, den Konversionsstandort als Gesamtareal zu übernehmen und zu einem Gewerbegebiet mit Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen zu entwickeln, bietet sich für die Stadt Kitzingen die Möglichkeit hier neue Arbeitsplätze zu schaffen und die Region als Forschungszentrum zu etablieren. In der Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes wird die momentane Entwicklungsrichtung berücksichtigt.

6. Bisherige Darstellung im FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 16.10.1996, in der mit Bescheid vom 18.08.2010 genehmigten Fassung der 29. Änderung, stellt den Änderungsbereich entsprechend seiner ehemals militärischen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche dar. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (36. Änderung).

Das südlich des Kasernenareals gelegene Betriebsgelände der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen wird als Fläche für die Landwirtschaft, die ehemalige Kläranlage als Versorgungsfläche dargestellt.

7. Beabsichtigte Darstellung im FNP

Der Änderungsbereich soll überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Südlich dieser Fläche wird ein Sondergebiet für Bildung und Dienstleistung festgesetzt, südlich davon schließt sich eine Wohnbaufläche an.

Die für das Kasernengebiet charakteristische Randeingrünung sowie größere zusammenhängende Grünflächen werden als allgemeine Grünfläche dargestellt.

Das Betriebsgelände der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen wird als Versorgungsfläche, das ehemalige Klärwerk als Grünfläche dargestellt.

Im Änderungsbereich besteht der Verdacht auf Altlasten. Dies wird im Flächennutzungsplan symbolisch dargestellt und auf Bebauungsplanebene vertieft behandelt.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist über den Steigweg und die Johann-Adam-Kleinschroth-Straße an die Westtangente angebunden, wobei die Johann-Adam-Kleinschroth-Straße für die Erschließung von untergeordneter Bedeutung ist. Über die Westtangente ist das Gebiet weiter an das innerstädtische sowie das übergeordnete Straßennetz, wie die Autobahnen A3 und A7, angebunden. Mehrere Bundesstraßen,

der Schienen- und der Bundeswasserstraßenverkehr schließen den Änderungsbereich an die regionalen und überregionalen Märkte an.

Die beiden Hauptzufahrten zum Areal für PKW- und LKW-Verkehr befindet sich im Süden des Geländes am Steigweg. Es existieren drei weitere Zugänge im Norden, die jedoch lediglich als Feuerwehrzufahrten gedacht und somit nur eingeschränkt für den öffentlichen Verkehr nutzbar sind.

Die Wasserver- und Entsorgung sowie die Versorgung mit Strom und Gas wurden während der Nutzung durch die US-Army durch die Versorgungsnetze der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen sichergestellt. Hierzu waren und sind Übergabepunkte vorhanden, die die Grenze zwischen äußerer und den innerer Erschließung bilden. Die äußere Erschließung bis an den Gebietsrand ist somit durch die Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen sichergestellt.

Die innere, der Ver- und Entsorgung dienende Infrastruktur verbleibt im Eigentum der Innopark Kitzingen GmbH, welche für eine ordnungsgemäße Nutzbarmachung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie deren Betrieb zu sorgen hat.

9. Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz

Der Änderungsbereich selbst unterliegt bereits einer baulichen Nutzung mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad als Kaserne.

Innerhalb des teilweise großflächig versiegelten Areals des ehemaligen Kasernengeländes sind die verbleibenden unversiegelten Grünflächen überwiegend als intensiv genutzte Wiesenflächen angelegt und genutzt; sie sind durch Laubbäume, einzeln, in Gruppen oder in straßenbegleitenden Reihen überstellt. Insgesamt weist der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans insbesondere in seinen südlichen Teilbereichen einen hohen Durchgrünungsgrad auf.

Das ehemalige Kasernengelände befindet sich in Kuppenlage; das Gelände fällt zu allen Seiten ab und ist u.a. auch von größerer Entfernung gut sichtbar. Die in den nördlichen und südlichen Randbereichen vorhandenen Gehölzstrukturen dienen der visuellen Abschirmung. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen sind diese aufzunehmen und fortzuführen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Bestandssituation und der Vorbelastungen der bestehenden Gemeinbedarfsflächen sind mit der geplanten Umnutzung Veränderungen verbunden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nur in geringem Maße beeinflussen. Auf das Landschafts- und Ortsbild sind kaum nachteilige Auswirkungen zu erwarten. Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht (vgl. Teil B. der Begründung) umfassend behandelt und in einer allgemeinverständlichen Zusammenfassung dokumentiert.

Aufgrund der Einstufung des Gebiets als im Zusammenhang bebauter Innenbereich nach § 34 BauGB kommt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG nicht zur Anwendung. Durch die Vorbelastung im Gebiet ist zu vermuten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter insbesondere durch zusätzliche Versiegelung und Inanspruchnahme von artenschutzrechtlich, ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen entstehen.

Die mit der Flächennutzungsplanänderung verbundene Umnutzung von einer Gemeinbedarfsfläche zu einer im Hinblick auf den Versiegelungs- und Nutzungsgrad ähnlich zu bewertenden Flächennutzung (Gewerbe, Wohnen und Sondergebiet) ist von erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Im Sinn der Eingriffsregelung ist bei einer Gegenüberstellung der Bestands- und Planungssituation von einer ausgeglichenen Bilanz auszugehen.

Die konkrete Bilanzierung erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

10. Altlasten

Eine dreiphasige Altlastenuntersuchung wurde im Auftrag des staatlichen Hochbauamtes Würzburg in Phase I vom Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltschutz LUBAG (Würzburg) und in Phase II vom Ingenieurbüro Roos Geo Consult (Würzburg) durchgeführt. Die Untersuchungen sind derzeit noch nicht abgeschlossen. Es existiert ein Zwischenbericht vom 15.12.2010.

Die bestehende Bausubstanz ist nicht Gegenstand der Untersuchungen.

Es existieren Kontaminationsverdachtsflächen vor allem im nördlichen, ehemals als Fahrzeugwartungs- und Stellbereich genutzten und nun als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich.

Um Gefährdungen aufgrund von Bodenkontamination über die Wirkungspfade Boden-Mensch und

Boden-Nutzpflanze in den betreffenden Teilflächen auszuschließen, werden auf Bebauungsplanebene entsprechende Formulierungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Ebenso existieren Verdachtsflächen für Bombenblindgänger bzw. Kampfmittel. Auch für diese Flächen werden auf Bebauungsplanebene entsprechende Formulierungen aufgenommen, um Gefährdungen bei Erdarbeiten auszuschließen. Des Weiteren wird zeichnerisch auf betroffene Flächen hingewiesen.

11. Immissionsschutz

Durch die Flächennutzungsplanänderung entsteht gewerbliche Baufläche neben teilweise bestehenden, vor Gewerbelärm zu schützenden Wohnbauflächen.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden auf Bebauungsplanebene zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch der unmittelbar angrenzenden bestehenden sowie der geplanten Wohnbauflächen.

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung für die einzelnen Vorhaben nachzuweisen.

12. Flächenbilanz

Nutzung	Vor der Änderung [ha]	Nach der Änderung [ha]	Veränderung [ha]
Wohnbaufläche	0,00	3,07	+ 3,07
Gewerbliche Baufläche	0,00	36,83	+ 36,83
Sondergebiet für Bildung und Dienstleistung	0,00	8,56	+ 8,56
Gemeinbedarfsfläche	53,09	0,00	- 53,09
Öffentliche Verkehrsfläche	0,84	0,94	+ 0,10
Grünfläche	0,37	4,87	+ 4,5
Versorgungsfläche	0,31	0,34	+ 0,03
Gesamtfläche	54,61	54,61	0,00

B. Umweltbericht

Mit der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und in das Regelverfahren für die Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht dar; dieser ist Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung.

Da die 36. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Gewerbegebiet Innopark Kitzingen“ einhergeht, werden auf der Flächennutzungsplanebene lediglich die grundlegenden Inhalte des Umweltberichts zusammenfassend dargestellt.

1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Stadt Kitzingen die Umwidmung von Flächen für den Gemeinbedarf in überwiegend gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen und Sondergebietsnutzungen auf einer Fläche von insgesamt ca. 55 ha vor.

Das ehemalige Militärgelände der „Larson Barracks“ soll in ein modernes Gewerbegebiet mit Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen umgewandelt werden. Unterstützend soll ein Gründerzentrum geschaffen werden in dem sich junge Unternehmen aus Zukunftsbranchen ansiedeln können. Die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen steht dabei im Vordergrund.

Gleichzeitig dient die Planung der Wiedernutzung einer militärischen Brachfläche und damit der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen für die Siedlungsentwicklung. Für das Gebiet existiert bislang kein Bebauungsplan, der Flächennutzungsplan stellt Gemeinbedarfsfläche dar. Daher ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

2. Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgte in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf der Grundlage des in der 36. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Änderungsumgriffs.

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 (4) BauGB (Scopingtermin am 12.01.2011) gebeten. Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise wurden in die Untersuchung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Neben der Berücksichtigung einschlägiger gesetzlicher Grundlagen wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG), Bundes-Immissionsschutz-, Bundes-Bodenschutz- und Wasserhaushaltsgesetz werden für die Ausarbeitung des Flächennutzungsplans die Ziele für Natur und Umwelt sowie für eine umweltschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung aus den übergeordneten planerischen Vorgaben (vgl. Kap. A 6) herangezogen.

So soll insbesondere bei der Ausweisung von Gewerbegebieten auf die Einbindung in den Landschaftsraum, die Erhaltung des Landschaftsbildes geachtet und die Zersiedlung der Landschaft vermieden werden. Die Nutzung von bestehenden Bau- und Leerstandsflächen ist der Neuausweisung vorzuziehen und dargestellten Nutzungsmöglichkeiten als Gemeinbedarfsfläche.

Weitere Ziele für Natur und Umwelt ergeben sich neben gesetzlichen Regelungen durch planerische Vorgaben (vgl. Kap. A 6).

4. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter wird für die relevanten Schutzgüter tabellarisch zusammengefasst. Bezugsebene für die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen sind die für den Änderungsbereich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsmöglichkeiten (Gemeinbedarfsfläche).

Eine detailgenauere Ausführung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 103 „Gewerbegebiet Innopark Kitzingen“, der im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB aufgestellt wird.

Schutzgut	Umweltzustand einschl. Bewertung und Vorbelastungen	Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen	Planungsempfehlung für die nachfol- gende Planungsebene
Mensch Wohnen, Wohn- umfeld, Erholung/ Immissionen	- vorhandene und geplante Wohnbebauung im Osten direkt angrenzend - Golfplatz als Grünfläche mit Erholungscharakter westlich angrenzend durch Umzäunung keine Bedeutung für die siedlungsnähe Erholung - Vorbelastung des Landschaftsraumes und des Wohnumfeldes durch militärische Nutzung sowie Hofstelle mit Biogasanlage	mittel erhöhtes Störpotenzial durch Schadstoff-, Staub- und Lärmemissionen (Verkehr, gewerbliche Nutzung)	- landschaftsgerechte Einbindung - Beschränkung der gewerblichen Nutzung durch Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen (Immissionsschutz) - Berücksichtigung der von außen auf das Plangebiet einwirkenden Störwirkungen (landwirtschaftliche Hofstelle mit Biogasanlage, Verkehrsimmissionen Straße/Bahn) - Konfliktvermeidung durch gezielte Nutzungszonierung innerhalb des Änderungsbereichs - Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit Altlasten- und Kampfmittelverdachtsflächen (Pfad Boden-Mensch, Pfad Boden-Nutzpflanze-Mensch)
Flora und Fauna biologische Vielfalt, Natura 2000	- Bauflächen mit hoher Nutzungsdichte, überwiegend intensiv genutztes Siedlungsgrün, in Randbereichen Gehölzflächen zur Eingrünung, teilweise älterer Baumbestand - Vorkommen besonders und streng geschützter Arten nicht auszuschließen - überwiegend geringer Biotopwert - keine Schutzgebiete betroffen - Vorbelastung durch Einträge aus der militärischen Nutzung	gering kaum Lebensraumverlust durch bestandsorientierte Flächennutzung; ggf. Störung von (Teil-) Lebensräumen	- grünordnerische Maßnahmen zur Sicherstellung der Mindestdurchgrünung - Begrenzung der bebaubaren Grundstücksflächen - Aufwertung der Grünflächen durch Gehölzpflanzungen - artspezifische Vermeidungsmaßnahmen insbesondere für gebäude- und gehölzbrütende Vogelarten, Fledermäuse und Reptilien
Boden	- kaum natürliche Bodenfunktionen vorhanden durch hohen Versiegelungsgrad - Vorbelastungen durch Stoffeinträge aus der militärischen Nutzung (Bodenkontamination und Kampfmittel)	gering keine zusätzliche Beeinträchtigung	- Begrenzung der bebaubaren Grundstücksflächen - Hinweise zum Umgang mit Altlasten- und Kampfmittelverdachtsflächen (Pfad Boden-Wasser, Pfad Boden-Nutzpflanze-Mensch)
Grundwasser Oberflächen- gewässer	- keine Oberflächengewässer betroffen - kein amtlich festgesetztes Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet betroffen - Vorbelastung aufgrund hohem Versiegelungsgrad aus militärischer Nutzung	gering keine zusätzliche Beeinträchtigung	- Begrenzung der bebaubaren Grundstücksflächen - Verwendung von versickerungsfähigen Materialien nur in nicht kontaminierten Bereichen - Hinweise zum Umgang mit Altlastenverdachtsflächen (Pfad Boden-Wasser)
Klima / Lufthygiene	- keine Ausgleichsfunktion für angrenzende Wohngebiete - keine relevanten Luftaustauschbahnen - Reduktion der Wärmeinselsbildung durch hohen Durchgrünungsgrad - gute Durchlüftung durch hohen Durchgrünungsgrad	gering keine zusätzliche Beeinträchtigung	- grünordnerische Maßnahmen zur Sicherung der Mindestdurchgrünung - Vermeidung von Überhitzung
Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	- militärisch geprägter Siedlungsbereich mit bis zu vierstöckigen Gebäuden, Gewerbebauten, Lagerhallen - durch Umzäunung keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung - innerhalb des Plangebiets keine ausgeprägten Sichtbeziehungen; Blicke aus exponierter Lage auf die Stadt Kitzingen, den Steigerwaldtrauf und das Maintal - keine Wegeverbindungen aus dem	gering keine zusätzliche Beeinträchtigung	- Erhaltung der prägenden Gehölzstrukturen als Randeingrünung zur Einbindung in die Landschaft - Schaffen von durchgängigen grünen Achsen innerhalb des Gewerbegebiets - Erhalt von Blickbeziehungen in die freie Landschaft - Beschränkung der Beleuchtung und Gliederung der zulässigen Bauhöhe n auf das für die Nutzung erforderliche Maß (Fernwirkung)

Schutzgut	Umweltzustand einschl. Bewertung und Vorbelastungen	Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen	Planungsempfehlung für die nachfolgende Planungsebene
	Gebiet in den landschaftlichen Freiraum ▪ Fernwirkung aufgrund der exponierten Lage		
Kultur- und Sachgüter	▪ keine Bau- und Bodendenkmale betroffen	gering	▪ Hinweis auf Meldepflicht bei Bodenfun- den (BayDSchG)

Durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Plangebiets entstehen keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind gegenüber der Bestandssituation zunächst keine Veränderungen zu erwarten. Längerfristig wird der Bestand an Gehölzen im Zuge der Sukzession zunehmen. Mit einem Verfall der Gebäude wird das Areal zu einem Ruinenwald verwildern, da auch die Grünflächen und Gehölze keine Pflege mehr erhalten.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung grundsätzlicher Überlegungen zur Standortwahl für großflächige Gewerbegebiete, wie

- Nutzung von Baulandreserven
- Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft
- Bündelung von Funktionen und Nutzung von Synergien durch Wiedernutzbarmachung bereits erschlossenen Bauflächen
- Bündelung nachteiliger Umweltauswirkung innerhalb bereits vorbelasteter Siedlungsräume und Siedlungsrändern, die aufgrund ihrer Bestandssituation und der Vorbelastung gegenüber zusätzlichen Störwirkungen als wenig empfindlich einzustufen sind
- Verzicht von Ausweisung von Gewerbeflächen im Außenbereich zugunsten empfindlicher Landschaftsräume
- Lage außerhalb von Schutzgebieten und schutzwürdigen Landschaftsteilen wie weit einsehbaren unbebauten landschaftsbildprägenden Kuppen und Hanglagen mit Fernwirkung, landschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete
- keine Inanspruchnahme von Böden hoher Bodengüte
- keine anderweitig vorrangigen Belange

weist die dargestellte Baufläche wesentliche Eignungskriterien auf.

Als positive Eignungskriterien sind zu bewerten:

- Nachnutzung von Konversionsflächen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Flächensparen)
- vorhandenes Straßen- und Erschließungsnetz
- geeigneter Gebäudebestand
- vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- nur Umwidmung von bereits als Bauflächen dargestellten Flächen anstelle von gewerblicher Neuausweisung

In Verbindung mit den Empfehlungen zur planerischen Optimierung auf Ebene des Bebauungsplans können Beeinträchtigungen von Schutzfunktionen oder Schutzziele ausgeschlossen bzw. vermieden

oder minimiert werden. Insofern sind die dargestellten Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen als Planungslösung zu bewerten, die gegenüber anderen Planungsalternativen zu bevorzugen ist.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen können auf Flächennutzungsplanebene lediglich als pauschale Planungsempfehlungen für nachfolgende Planungsschritte formuliert werden. Um die ökologische Funktionsfähigkeit und die vorhandenen Potenziale innerhalb der dargestellten Bauflächen dauerhaft zu sichern und zu fördern, sind insbesondere grünordnerische und gestalterische Maßnahmen im nachfolgenden Bebauungsplan vorzusehen.

7.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz

Die Gebietsänderung von Gemeinbedarfsflächen (ehemals militärische Nutzung) zu gewerblichen Bauflächen, Wohnbauflächen und Sondergebietsnutzungen wirkt sich aufgrund der aktuell zulässigen baulichen Dichte und des hohen Versiegelungsgrades innerhalb von Gemeinbedarfsflächen, der mit der geplanten Nutzungsintensität der überwiegend gewerblichen Nutzung (mit einer zulässigen GRZ bis 0,8) vergleichbar ist, nicht als zusätzliche Beeinträchtigung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild aus.

Demnach ergibt sich auf Flächennutzungsplanebene für die einzelnen Schutzgüter kein konkreter Ausgleichsflächenbedarf.

Je nach Ausgestaltung der konkreten baulichen Nutzungen auf Bebauungsplanebene und unter Einbeziehung von Vermeidungs-, Minderungs- und Optimierungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass auch bei konkreter Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes keine externen Ausgleichsflächen bereit zu stellen sind. Maßnahmen zum Erhalt und zur Aufwertung der ökologischen Funktionalität des Gesamtgebiets können voraussichtlich innerhalb des Änderungsbereichs untergebracht werden.

8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Untersuchungen basieren auf vorhandenen Daten und Plangrundlagen; sie werden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitgestellten Informationen und den auf Bebauungsplanebene ergänzend durchgeführten Untersuchungen (Schallimmissionsprognose, saP, Baumbestandserfassung) als ausreichend erachtet.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal. Die Prognose der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt kann zum derzeitigen Planungsstand nur pauschal und überschlägig beurteilt werden. Auf eine Differenzierung bau-, anlage- und nutzungsbedingter Auswirkungen wird verzichtet.

9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die einer Überwachung bedürfen. Diese kann erst in Bezug auf die auf Bebauungsplanebene zu konkretisierenden Planung erfolgen.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen, einer Wohnbaufläche und eines Sondergebiets für Bildung und Dienstleistung auf den bisher als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellten Flächen sind bezogen auf die meisten Schutzgüter und im Verhältnis zu den bereits bestehenden baulichen Anlagen aufgrund der wenig empfindlichen Bestandssituation keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Mit der 36. Flächennutzungsplanänderung und der damit verbundenen Nutzungsaufnahme inzwischen brach gefallener jedoch großflächig versiegelter ehemals militärisch genutzter Flächen der Larson Barracks am westlichen Rand des Stadtgebiets unterstützt die Stadt Kitzingen insbesondere hinsichtlich des Schutzgutes Boden eine nachhaltige Entwicklung.

Für das Schutzgut Tiere jedoch ist hinsichtlich des vermuteten Vorkommens geschützter Arten (insbesondere Fledermäuse, Vögel aus der Gilde der Gebäudebrüter, Gehölzbrüter und Höhlen- bzw. Höhlenhalbbrüter, Reptilien) durch die Nutzungsänderung möglicherweise mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen; diese werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens untersucht; erhebliche Störwirkungen können durch gezielte artspezifische Maßnahmen vermieden bzw. kompensiert werden.

Dauerhaft wirksame Veränderungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

Ein erhöhtes Störpotenzial durch Schadstoff-, Staub- oder Lärmemissionen, die das Wohlbefinden des Menschen in den umgebenen Wohngebieten beeinträchtigen könnten, ergibt sich infolge der Zielsetzung der geplanten gewerblichen Nutzungen. Durch eine günstige räumliche Zonierung und Zuordnung vorhandener und geplanter Nutzungen sowie durch gezielte Schutzmaßnahmen und Festsetzungen auf Bebauungsplanebene können Konflikte und Störwirkungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Nachteilige Umweltauswirkungen werden bei konsequenter Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle verbleiben.

Zusammenfassend leistet die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes einen aus Umweltsicht positiv zu beurteilenden Beitrag zur Wiedernutzung von Konversionsflächen und trägt durch das Flächenrecycling und die Konzentration notwendiger Nutzungen und Funktionen an geeigneten bereits vorbelasteten Standorten zur Sicherung empfindlicher, ökologisch wertvoller und für die landschaftsbezogene Erholung bedeutender Landschaftsräume im Stadtgebiet Kitzingens bei.

C. Hinweise zum Änderungsverfahren

Die Stadt Kitzingen hat am 25.11.2010 die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung beschlossen, der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Am Aufstellungsverfahren wurden mit Schreiben vom 22.12.2010 sowie mit Schreiben vom folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Kitzingen
- Staatliches Vermessungsamt Kitzingen
- Wasserwirtschaftsamt Würzburg
- Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg, Straßenbauamt
- Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V., München
- N-Ergie, Nürnberg
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
- Deutsche Telekom AG, T-Com TI NL Süd, FTI 14, Würzburg
- Bayerischer Rundfunk, Technische Direktion, München
- E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG, München
- O2 Germany GmbH & Co. KG, Nürnberg
- Vodafone D2 GmbH, Niederlassung Rhein-Main, Eschborn
- Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg – Schloss Seehof, Memmelsdorf
- Stadtheimatpfleger, Herr Bilz, Kitzingen
- FFW Kitzingen, Herr Feuerwehrkommandant Scherer, Kitzingen
- Stadt Dettelbach, Bauamt
- VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
- VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld a.M.
- Stadt Ochsenfurt
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 20.12.2010 statt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem und dem sowie zwischen dem und dem durchgeführt

Die Stadt hat am die Flächennutzungsplanänderung als Satzung beschlossen.