



STADT KITZINGEN |
NR. 32 „SCHWARZACHER STRASSE OST“

5. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht

AUFTRAGGEBER



Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Vorentwurf: 26.07.2018

Entwurf: 30.01.2020

Rechtskräftige Planfassung: (28.04.2020)

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

INHALT

1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1	Rechtliche Grundlagen	6
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
2.3	Flächennutzungsplan	8
2.4	Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung	9
2.5	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plan- gebietes und angrenzende Nutzungen	9
3	Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen	12
3.1	Städtebauliches Konzept	12
3.2	Art der baulichen Nutzung	12
3.3	Maß der baulichen Nutzung	14
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
3.5	Verkehrsflächen / Erschließung	16
3.6	Ver- und Entsorgung, Umgang mit Nieder- schlagswasser	19
3.7	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	20
3.8	Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO	22
4	Grünordnung	24
4.1	Planerische Vorgaben zur Grünordnung	24
4.2	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	24
5	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 12 u. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, §§ 76fF. WHG)	28
6	Flächenbilanz	33
7	Umweltbericht	34
7.1	Vorbemerkungen	34
7.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	34
7.3	Untersuchungsrahmen und Untersuchungs- methoden für die Umweltprüfung	35

7.4	Standort- und Planungsalternativen	36
7.5	Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen	37
7.6	Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	39
7.7	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	39
7.8	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	58
7.9	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	70
7.10	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	71
7.11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	71
8	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	75
9	Quellen- und Literaturverzeichnis	77
	Abbildungsverzeichnis	79
	Tabellenverzeichnis	80
10	Anhang	81

1 ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ ist zum einen die Absicht des südlich gelegenen Gewerbebetriebes (Transportunternehmen) sein Betriebsgelände auf bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu erweitern und hier die Voraussetzungen zur Schaffung von Stell- und Lagerplätzen zu schaffen. Zum anderen soll mit dem Ziel die Betriebsabläufe zu optimieren, eine Erweiterung des Betriebsgeländes eines nördlich gelegenen Busunternehmens auf ebenfalls bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzten Grundstücken planungsrechtlich ermöglicht werden. Das Plangebiet umfasst ca. 2,61 ha.

Mit dem Ziel, den Bestand dieser ortsansässigen Unternehmen zu sichern und den Wirtschaftsstandort Kitzingen insgesamt zu festigen, unterstützt die Stadt Kitzingen diese Vorhaben und bereitet diese mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ vor.

Durch die Planung werden die im informellen Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen formulierten Zielsetzungen aufgegriffen (S. 18, 21): 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 Bebauungsplanerweiterung und -änderung, deren Geltungsbereich im östlichen Teil dieses Areals liegt, berücksichtigt diese Planungsüberlegungen und setzt sie durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets am Lochweg um. Um die planungsrechtlichen und umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung zu erfüllen, wird die Bebauungsplanerweiterung und -änderung 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 26.07.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ – 5. Änderung und Erweiterung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gegeben.

2.1 Rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)
- Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34)

2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (Region 2) (RP). Diese sind in der Begründung zur 42. 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 der Begründung zur 42. Flächennutzungs-

planänderung).

Die Ausweisung des Baugebietes berücksichtigt die übergeordneten Planungsvorgaben einer flächensparenden Siedlungsentwicklung: Das geplante Gewerbegebiet wird auf einer Freifläche innerhalb eines bebauten Umfeldes ausgewiesen. Im Osten grenzt gewerbliche Bebauung an und im Südosten gemischte Bauflächen. Außerdem mündet das Erweiterungsgebiet im Süden und Norden in eine innerörtliche Erschließungsstraße. 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 Flächen zur Erweiterung und zur Optimierung der Betriebsabläufe für zwei ortsansässige Kitzinger Gewerbebetriebe geschaffen. Deren Verbleib am Standort Kitzingen wird dadurch unterstützt, die bestehenden Arbeitsplätze werden gesichert und zukünftig ggf. um weitere ergänzt. Als Mittelzentrum auf der Achse zwischen Würzburg und Nürnberg ist die Stadt Kitzingen für eine gewerbliche Siedlungsentwicklung geeignet.

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



Abb. 1: Luftbild mit Umgrenzung des Änderungs-/Erweiterungsbereich, unmaßstäblich
Quelle: arc.grün 2019

2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen (Stand 41. Änderung, rechts-gültig mit Bekanntmachung vom 05.12.2015) ist der Erweiterungsbereich des Bebauungsplans bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abb. 2). Im Bebauungsplan sollen gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- bzw. Industriegebiet) sowie Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen und die derzeit dargestellte Fläche für die Landwirtschaft nicht den geplanten Nutzungsanforderungen entspricht, sind im Erweiterungsbereich sowie im Bereich der externen Ausgleichsflächen A2 und A3 Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.



Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung der Änderungsbereiche 1 und 2, unmaßstäblich
Quelle: Stadt Kitzingen 2015

2.4 Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung ergeben sich aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Kitzingen. Der Geltungsbereich befindet sich 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 Bedeutung.

Schutzgebiete gemäß § 20 BNatSchG, kartierte bzw. gesetzlich geschützte Biotope oder Bau- und Bodendenkmäler sind nicht von der Planung betroffen.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden im Rahmen der Planung berücksichtigt: Die Zulässigkeit von Aufschüttungen zum Geländeausgleich wurden in den Flächen innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Mains angesichts des damit verbundenen Verlusts an Retentionsraum eingeschränkt. Für den Verlust von Retentionsflächen muss ein geeigneter Ausgleich geschaffen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans 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 des kommunalen Landschaftsplans.

2.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ – 5. Änderung und Erweiterung mit einer Größe von 2,61 ha befindet sich im Norden der Stadt Kitzingen im Stadtteil Etwashausen (vgl. Abb. 1, Abb. 3).

Südlich, östlich und nördlich grenzt das bestehende Gewerbe- bzw. Industriegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ an. Im Süden und Nordosten befinden sich die Unternehmen, die die Grundstücke im Erweiterungsbereich zur Erweiterung des Betriebs-

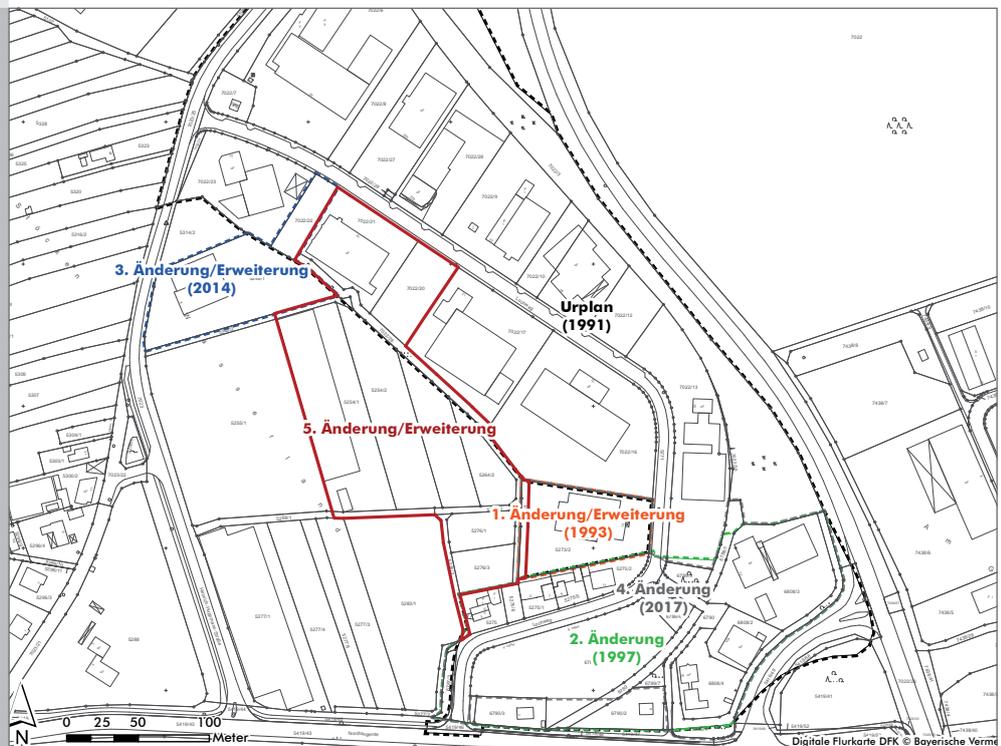
geländes teilweise bereits erworben haben bzw. erwerben werden. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Gemüseanbau) an das Planungsgebiet an. Südlich und nördlich führt der Lochweg am Geltungsbereich vorbei.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünweg im Westen (Fl.-Nrn. 5248/2(T), 5255/1, 5268/1(T), 5283/1)
- Mischgebiet (Wohn- und Gewerbenutzung) im Süden (Fl.-Nrn. 5275, 5275/6)
- Gewerbegebiet im Osten und Norden (Fl.-Nrn. 5273/2, 7022/16, 7022/17, 7022/22, 5248/1)
- Lochweg im Süden und Norden (Fl.-Nr. 5271)

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans umfasst die beiden ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 5276/1 und 5276/3, die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 5254/1, 5254/2, 5264/1 und 5264/2, die sich noch in landwirtschaftlicher Nutzung befinden, sowie die Flurstücke mit den Nrn. 5276/2, 5268/1T, 5264/3 und 5248/2T, welche als Wirtschafts- bzw. Grünwege zur Erschließung der Ackerflächen genutzt werden. Weiterhin umfasst der Änderungsbereich die bereits innerhalb des

Abb. 3: Übersicht über den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ mit den Änderungen/Erweiterungen 1-4 und der geplanten 5. Änderung und Erweiterung
Quelle: Stadt Kitzingen



rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ befindlichen Flurstücke mit den Nrn. 7022/20, 7022/32 und 7022/21 (Baugrundstücke) sowie 7022/26 und 5273/1, welche aktuell als öffentliche Grünflächen oder als landwirtschaftliche Flurwege genutzt werden. Auf dem Flurstück Nr. 5276/1 befindet sich ein von Gebüsch umgebener Brunnen mit Pumphaus, von dem aus Beregnungsleitungen zu den westlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verlaufen, der zukünftig jedoch nicht mehr benötigt wird.

Der Grunderwerb der Flächen innerhalb des Planungsgebiets durch die beiden Unternehmen wird zeitnah vollzogen.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen 186,3 und 187,8 m ü.NN. Der tiefste Punkt im Gelände befindet sich in der nördlichen Hälfte des Gebiets auf dem Flurstück Nr. 5254/2. Zu diesem Punkt fällt das Gelände von den umgebenden Flächen hin sanft ab.

Über den in Teilen auszubauenden Wirtschaftsweg im Süden des Geltungsbereichs sowie die Flurstücke mit den Nrn. 7022/20 und 7022/21 im Norden ist das Gebiet an den Lochweg angebunden, welcher im weiteren Verlauf im Süden einen Anschluss an die Nordtangente sowie im Norden an die Heinrich-Huppmann-Straße und damit eine Anbindung in Richtung Bundesstraße 8 und Staatsstraße 2271 schafft.

3 INHALTE DER PLANUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Städtebauliches Konzept

Die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 erfolgt, um einem südlich angrenzenden sowie einem nördlich gelegenen Betrieb Erweiterungen zur Optimierung der Betriebsabläufe zu ermöglichen.

Das Transportunternehmen beabsichtigt, auf dem Grundstück im Plangebiet Lagerflächen und Stellplätze für Lastkraftwagen zu errichten, welche über eine angrenzende Erschließungsstraße erschlossen werden.

Das Busunternehmen beabsichtigt, seinen Betrieb durch Fahrzeug- und Abstellhallen sowie ein Betriebsgebäude mit Büroräumen und Werkstatt zu erweitern. Zukünftig sollen zudem weitere Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden.

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans wird deshalb eine Festsetzungs-Systematik gewählt, welche sich - soweit sinnvoll und erforderlich - an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schwarzacher Straße Ost“ (Urplan bzw. Änderungen 1-4) orientiert. Darüber hinaus werden weitere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, der Gebäudehöhe, zur Grünordnung und den bauordnungsrechtlichen Vorgaben getroffen. Durch die planerischen Vorgaben wird im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans das Ziel verfolgt, den Betrieben eine weitest mögliche Flexibilität bei der baulichen Entwicklung auf deren Firmengelände zu ermöglichen, und gleichzeitig durch Orientierung an den Gebäudehöhen und Kubaturen sowie der baulichen Dichte der Umgebung eine Einbindung in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation zu schaffen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Änderungs-/Erweiterungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ ein eingeschränktes Industriegebiet GI_e 1 und GI_e 2 sowie ein Industriegebiet GI 3 gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind im eingeschränkten Industriegebiet alle weiteren nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen) sowie die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen

für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Ein Einfügen in die vorhandene städtebauliche und landschaftliche Situation wäre bei der Ansiedlung solcher Nutzungen nur schwer zu erreichen. Betriebsinterne Tankstellen, die keine Verkaufsstellen darstellen, sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GI₁ und GI₂ zulässig. Betriebswohnungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausschließlich im eingeschränkten Industriegebiet GI₁ allgemein zulässig.

Im festgesetzten Industriegebiet GI 3 gelten weiterhin die im Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (Fassung vom 12.09.1991, genehmigt am 02.01.1992) getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Südlich des Industriegebiets wird als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses dient ausschließlich der Nutzung als Lagerfläche und Stellplatz für Lastkraftwagen und Mitarbeiter-PKW gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Östlich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ebenfalls ein Gewerbegebiet festgesetzt, im Südosten grenzt ein Mischgebiet an. Nicht zulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet alle weiteren nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Errichtung von Gewerbebetrieben aller Art, öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke). Auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Ein Einfügen in die vorhandene städtebauliche und landschaftliche Situation wäre bei der Ansiedlung solcher Nutzungen nur schwer zu erreichen.

Nicht zulässig ist im eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiet die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben aller Art. Damit setzt die Stadt Kitzingen die Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes um (vgl. Stadt + Handel 2012). Im bestehenden Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ haben einzelne Einzelhandelsbetriebe ihren Standort. Es wurde im Konzept für den Standort „Schwarzacher Straße Ost“ empfohlen, den Einzelhandel im Hauptsortiment hier nicht weiterzuentwickeln und langfristig zurückzubilden.

Zur Beschränkung der zulässigen Lärmemissionen erfolgt die Festsetzung von Emissionskontingenten im Gewerbe- und Industriegebiet, der Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnnutzungen im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Industriegebiet GI₂ sowie der Ausschluss von Anlagen mit Nachtbetrieb oder nächtlichem Lieferverkehr im Gewerbegebiet (vgl. hierzu Kap. „Technischer Umweltschutz, Immissionschutz“ der Begründung).

Ausgeschlossen im Gewerbe- und Industriegebiet werden außerdem Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden und somit eine eigenständige Hauptnutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche „Fremdwerbung“ widerspricht aus Sicht der Stadt Kitzingen der Eigenart des Gewerbegebiets „Schwarzacher Straße Ost“, das der Unterbringung von örtlichen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen soll.

Die bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Errichtung baulicher Anlagen ist zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes erforderlich (vgl. hierzu das Kap. 5 „Belange des Hochwasserschutzes“).

3.3 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 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 der Festsetzungen auf den angrenzenden Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ übernommen (vgl. Änderung 3 und 4). Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets GE_e wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 und 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,9 zugelassen, um die Anlage geschotterter Stellplätze für Mitarbeiter-PKW sowie insbesondere ausreichend dimensionierter befestigter Stellflächen mit den benötigten Rangierflächen für LKW an diesem Standort zu ermöglichen. Eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung wäre bei Einhaltung der Grenze von 0,8 wesentlich erschwert (§ 19 Abs. 4 S. 4 Nr. 2 BauNVO), gleichzeitig sind mit der Überschreitung um 0,1 lediglich geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden, da Teilflächen wasserdurchlässig gestaltet werden. Diese Vorgaben ermöglichen die Umsetzung der Erweiterungsabsichten der Betriebe und sind darüber hinaus geeignet, das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet in Anlehnung an die umgebende Bebauung zu steuern.

Die zulässige Höhe ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan

nur durch die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Zur Steuerung der Höhenentwicklung im eingeschränkten Industriegebiet Gl₁ 1 und Gl₁ 2, in dem Betriebsgebäude und zwei Hallen geplant sind, ist eine Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse jedoch nicht geeignet. Aufgrund dessen wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m bezogen auf die festgesetzte Mindesterdgeschossfußbodenhöhe (186,9 m ü.NN, Wasserspiegellage der Hochwassergefahrenfläche HQ 100) festgesetzt. Vor dem Hintergrund von Geländeänderung und unterschiedlicher Höheneinstellungen der Gebäude wird hierdurch ein zuverlässiger Bezugspunkt gewährleistet.

Im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet ist lediglich eine Nutzung als Lagerfläche und Stellplatz für Lastkraftwagen und PKW geplant, weshalb auf die Festsetzung einer GFZ bzw. maximalen Gebäudehöhe verzichtet.

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.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet ausreichend bestimmt und ein dem gewerblichen Umfeld entsprechender weitgehend einheitlicher Quartierscharakter gesichert. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Weitere Festsetzungen sind deshalb nicht erforderlich.

Im festgesetzten Industriegebiet Gl 3 gelten weiterhin die im Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (Fassung vom 12.09.1991, genehmigt am 02.01.1992) getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Planungsgebiet 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 überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Durch die festgesetzte Baugrenze ist die Ausdehnung und Dimension der Baukörper hinreichend begrenzt.

Um eine flexible Umsetzung gewerblicher Bauvorhaben zu ermöglichen, erstreckt sich diese wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf einen großen Teil des eingeschränkten Industriegebietes.

Im Industriegebiet GI 3 wird im Zuge der Bebauungsplanänderung der Verlauf der Baugrenze optimiert sowie an die zwischenzeitliche Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans auf angrenzenden Flurstücken und die bestehende Bebauung angepasst. Darüber hinaus gelten im GI 3 weiterhin die im Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (Fassung vom 12.09.1991, genehmigt am 02.01.1992) getroffenen Festsetzungen zur Bauweise.

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

3.5 Verkehrsflächen / Erschließung

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist eine öffentliche Verkehrsfläche zur Anbindung des eingeschränkten Gewerbegebiets an das städtische Straßennetz (Lochweg) festgesetzt. Zur Sicherung der Bewirtschaftung der westlich an das eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird zudem ein landwirtschaftlicher Weg entsprechend der Bestandssituation festgesetzt (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Bewirtschafter der landwirtschaftl. Grundstücke Fl.Nr. 5255/1, 5277/1, 5277/3, 5277/4, 5277/5, 5283/1, solange diese landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzt werden). Die Erschließung des eingeschränkten Industriegebietes erfolgt über Anbindung an den unmittelbar nördlich angrenzenden Lochweg (vgl. Abb. 4, Abb. 5).

Die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes dient als Erweiterungsfläche des bestehenden, südlich gelegenen Transportunternehmens. Mit dieser Erweiterungsfläche soll für den Betrieb des Unternehmens eine ausreichende Anzahl an privaten LKW-Stellplätzen bereitgestellt werden. Betriebsbedingt werden zukünftig ca. 12 LKW auf dem erweiterten Betriebsgelände des Transportunternehmens abgestellt, sodass

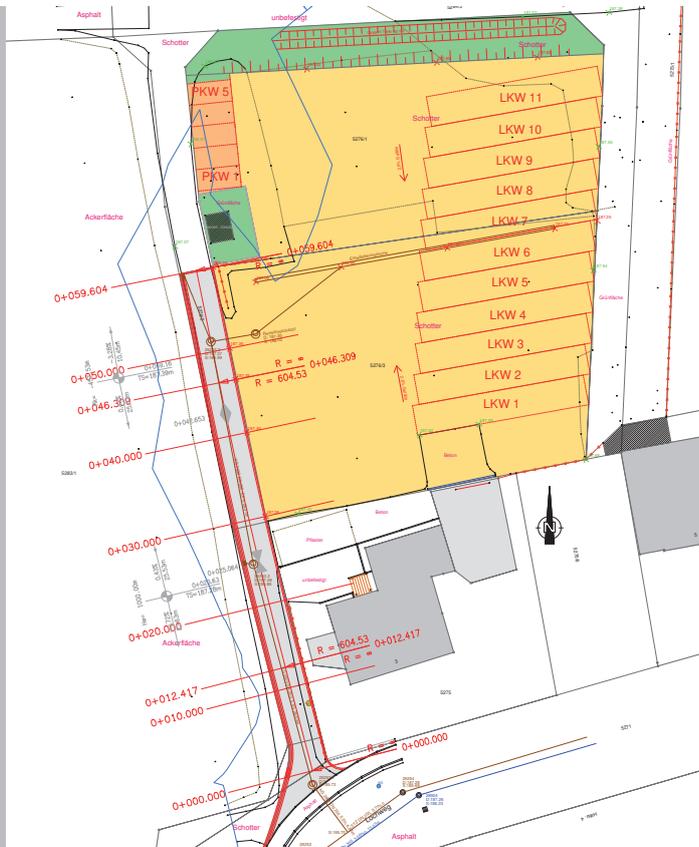


Abb. 4: Ausschnitt aus der Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet GE_e
 Quelle: IB Brändlein 2019

täglich etwa 24 Fahrzeugbewegungen zu erwarten sind. Die Erschließungsplanung für das eingeschränkte Gewerbegebiet (vgl. Abb. 4) sieht vor, die Zufahrtsstraße für Schwerlast-LKW auszubauen und mit einem Schrammbord von der westlich angrenzenden Ackerfläche abzugrenzen, wodurch eine Überfahung der Ackerfläche verhindert wird. Auf der gewerblichen Baufläche sind unter Berücksichtigung der Schleppkurven der LKW asphaltierte LKW-Stellplätze sowie geschotterte PKW-Stellplätze für die Mitarbeiter geplant. Durch Geländeauffüllungen kann das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser durch eine mittig von Ost nach West verlaufende Entwässerungsrinne entsorgt werden.

Die Ausweisung des eingeschränkten Industriegebietes dient als Erweiterungsfläche des bestehenden, nördlich des Lochwegs gelegenen Busunternehmens. Durch diese Erweiterung sollen die Betriebsabläufe des Unternehmens optimiert werden. Zwischen den beiden Betriebsflächen wird kein zusätzlicher innerbetrieblicher Verkehr auf öffentlicher Verkehrsfläche entstehen. Im Zuge der Neuordnung und Optimierung der Betriebsabläufe sind etwa 20 abgestellte Busse auf der

Fläche der eingeschränkten Industriegebiete GI₁ und GI₂ zu erwarten, die bisher größtenteils auf dem bestehenden Betriebsgelände abgestellt wurden und ebenfalls zweimal täglich bewegt werden (ca. 40 Fahrzeugbewegungen täglich). In Zukunft ist ggf. mit einer Erweiterung auf maximal 50 abgestellte Busse zu rechnen. Zudem sind PKW-Stellplätze für Mitarbeiter auf dem Betriebsgelände vorgesehen.

Auf die Festsetzung privater Verkehrsflächen im Bereich der Zufahrt des eingeschränkten Industriegebiets GI₁ bzw. GI₂ wird gemäß der bisheriger Darstellungsweise im Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ verzichtet.

Im Industriegebiet GI₃ wird entgegen der Urfassung (des Grünordnungsplans) des Bebauungsplans auch entlang der südwestlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 7022/21 die Errichtung von Stellplätzen für Mitarbeiter-PKW zugelassen, wodurch der ansässige Gewerbebetrieb seine vorhandenen Parkplätze neu organisieren kann. Die Zufahrt zu den neu zu schaffenden Stellplätzen erfolgt entlang der nordwestlichen Gebäudeseite auf dem Grundstück Fl.Nr. 7022/21.

Durch die Planung werden somit lediglich bereits bestehende Verkehrsströme der Unternehmen umstrukturiert und verlagert. Ein kaum zu erwartender Mehrverkehr durch das betriebsbedingte Verkehrsaufkommen kann von den bestehenden,

Abb. 5: Übersicht über die zukünftige Erschließungssituation im Rahmen der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“
Quelle: arc.grün



umliegenden Erschließungsstraßen aufgenommen werden und wird an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Zusätzlicher Verkehr auf den umliegenden öffentlichen Straßen ist mit der Planung voraussichtlich nicht verbunden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist u. a. über die ca. 500 m entfernte Haltestelle „Nordtangente“ (Anruf-Sammeltaxi) sowie die Haltestellen „Etwashausen - Heinrich-Fehrer-Straße“ (ca. 700 m) und „Etwashausen - Richthöfer Straße 7“ (ca. 500 m) gegeben.

3.6 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet wird an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Lochwegs im Nordosten bzw. Süden angeschlossen. Hierzu muss in der öffentlichen Verkehrsfläche Fl.Nr. 5276/2 eine Ergänzung des Leitungsnetzes erfolgen. Darüber hinaus sind die bestehenden Netze auch für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert.

Die bestehenden Gewerbebetriebe im Gewerbe-/Industriegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ werden gemäß § 55 WHG im Trennsystem entwässert, was entsprechend - im Zuge des Anschlusses an das öffentliche Netz - auch für das Planungsgebiet gilt. 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.

Der Anschluss des Industriegebiets (GI₁ und GI₂) ist über das Grundstück Fl.Nr. 7022/20, welches im Einzugsgebiet der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation liegt, an die bestehende Kanalisation im Lochweg gesichert; es ist mit den üblichen Abwässern im Rahmen einer Büro- und Werkstattnutzung sowie der Betriebswohnung (GI₁) zu rechnen. Durch die geplante Waschanlage im GI₂ fallen voraussichtlich keine Abwässer an, da die Waschanlage mit Trocknung funktioniert. Anfallendes Niederschlagswasser wird in einer Zisterne (ca. 40 m³) gesammelt und für den Betrieb der Waschanlage verwendet. In der Zisterne kann auch ein Retentionsraum für Starkregenereignisse eingeplant werden. Zur Überprüfung der

Möglichkeit der Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser vor Ort wurde parallel zum Bauleitplanverfahren bereits ein Bodengutachten durch den Eigentümer der Flächen Gl₁ und Gl₂ beauftragt.

Das im Gewerbegebiet (GE₁) anfallende Niederschlagswasser von den Betriebs- und Stellflächen wird über einen neu zu verlegenden Kanal in die vorhandene Kanalisation im Lochweg abgeleitet. Darüber hinaus ist kein weiterer Schmutzwasseranfall zu erwarten.

Der Rückhalt von Niederschlagswasser wird durch die Festsetzung der Begrünung von Fassaden (Punkt 6.11 der textlichen Festsetzungen) und von Dächern (Punkt 9.3 der textlichen Festsetzungen) gefördert.

Um die städtebauliche und gestalterische Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten, werden oberirdische Niederspannungsleitungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Dabei sind Schutzabstände zur geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen von 2,50 m einzuhalten (vgl. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

3.7 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Auf den Geltungsbereich wirkt durch die umgebenden Nutzungen Gewerbe- und Verkehrslärm ein: Im Norden, Osten und Süden grenzt das bestehende Baugebiet „Schwarzacher Straße Ost“ an. Direkt nördlich und östlich sind im Bebauungsplan ein Gewerbe- und ein Industriegebiet festgesetzt. Für beide Gebiete sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt (GE: 65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts, GI: 65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts). Auch für das südlich angrenzende Mischgebiet wurden Emissionskontingente festgesetzt (MI: 65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts). Die beiden bestehenden Betriebe, die eine Erweiterung planen, befinden sich südlich im Mischgebiet bzw. nordöstlich im Industriegebiet innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“. Am Planungsgebiet führt der Lochweg vorbei (Geschwindigkeitsbegrenzung 50 km/h), der als innerörtliche Erschließungsstraße das Rückgrat des Gewerbegebiets bildet.

In ca. 280 m nordwestlicher Entfernung beginnt das allgemeine Wohngebiet „Tännig Ost“. Weitere einzelne Gebäude

Gebiet k	L _{EK} Süd		L _{EK} West	
	MI-Flächen BP Schwarzacher Straße Ost (nördl. und südl. des Lochwegs)		BP Tännig Ost/West, Wohngebäude H.-Huppmann.-Str. 29 (MI)	
Teilfläche i	L _{EK} tags	L _{EK} nachts	L _{EK} tags	L _{EK} nachts
GE	53	38	60	45
GI 1	65	50	65	50
GI 2	56	41	63	48
GI 3	65	50	65	50

Tab. 1: Geräuschkontingente für die geplanten Gewerbe-/Industrieflächen

mit Wohnnutzung befinden sich entlang der Heinrich-Huppmann-Straße in ca. 160 m nordwestlicher sowie 150 m westlicher Richtung.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurde im Rahmen der Planung ein Schallimmissionsgutachten durch das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG erarbeitet. Darin wurden zulässige Geräuschkontingente für die geplanten Gewerbe-/Industrieflächen ermittelt, mit denen an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 eingehalten werden (vgl. Tab. 1, Anlage 2). Nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen befinden sich südlich des Plangebiets (Mischgebietsflächen entlang des Lochwegs) sowie westlich des Plangebiets (BP Tännig Ost, Wohngebäude H.-Huppmann. Str. 29 (MI), Wohngebäude Richthofenstr. 1, 1a, 1b (MI), GE-Fläche H.-Huppmann.-Str.). Die genauen Immissionsorte sind auf Seite A6 des Gutachtens zur Geräuschkontingentierung verzeichnet. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen an den einzelnen Immissionsorten ergeben sich richtungsabhängig unterschiedliche Einschränkungen und damit Kontingente.

Diese ermittelten Emissionskontingente werden festgesetzt, um die Verträglichkeit des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes mit den umgebenden Nutzungen zu gewährleisten und schränken die Nutzungen sowohl im Gewerbegebiet als auch im Industriegebiet im Hinblick auf die zulässige Geräuschentwicklung ein. Das für die GI-Flächen ermittelte zulässige Geräuschkontingent in Richtung der MI-Flächen am Lochweg (Süd) ermöglicht im Tageszeitraum gewerbliche Nutzungen, im Nachtzeitraum ist nur eine begrenzte Nutzung möglich. Das für die GE-Fläche ermittelte zulässige Kontingent erlaubt nur begrenzte gewerbliche Nutzungen tagsüber, was durch den geplanten Nutzungsumfang eingehalten wird, nachts ist keine

Nutzung möglich.

Für das Industriegebiet GI 3 wurden im Rahmen des Schallimmissionsgutachtens aufgrund der Lage des Grundstücks im Änderungsbereich des Bebauungsplans und der nach Rechtskraft der Urfassung des Bebauungsplans (Fassung vom 12.09.1991) eingeführten DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ die zulässigen Geräuschkontingente ebenfalls neu ermittelt. Diese entsprechen den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 12.09.1991 festgesetzten zulässigen flächenbezogenen Schalleistungen (tags: 65 db(A)/m², nachts: 50 dB(A)/m²) und diesbezüglich ergeben sich durch vorliegende Bebauungsplanänderung und -erweiterung keine Veränderungen, weshalb keine Änderung der rechtskräftigen Festsetzung erforderlich ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Altablagerungen (Altlasten) nicht bekannt.

Zum Schutz von Boden und Grundwasser sind diese während der Bauphase vor Schadstoffeintrag zu schützen. Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen. Bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Anzeigepflicht nach § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen. Die Grundsatzanforderungen der AwSV sind zu beachten. Für den Boden- und Grundwasserschutz ist im eingeschränkten Gewerbegebiet die Lagerung wassergefährdender Stoffe innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Mains unzulässig (§§ 49 -50 AwSV, § 62 WHG).

3.8 Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Um eine Einbindung der geplanten Nutzungen in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld zu erreichen, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und der Grundstücke getroffen. Sie werden durch grünordnerische Festsetzungen und die Festlegung von Ausgleichsflächen unterstützt (vgl. Kapitel 4). Diese tragen zu einer angemessenen Einbindung am Ortsrand und den angrenzenden Landschaftsraum bei.

Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO gilt im Planungsgebiet. Hierdurch kann eine ausreichende Belichtung

und Durchlüftung des Gebietes sowie angrenzender Grundstücke und Gebäude gewährleistet und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft sichergestellt werden.

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer Neigung zwischen 0° und 20° zulässig. Vorschriften zur Dachform werden nicht getroffen.

Dächer sind mit Ziegeln oder mit Eindeckungen in Metall oder Kunststoff in den Farben rot bis rotbraun oder in Grau- und Anthrazittönen zu versehen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 5° sind extensiv zu bepflanzen. Diese Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Bebauung im Umfeld und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Durch die gestalterische Festsetzung zur sockellosen Ausführung von Einfriedungen werden Stauwirkungen im Plangebiet im Hochwasserfall vermieden, eine Barrierewirkung für Kleintiere verhindert und eine Einbindung in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation unterstützt.

Zum Hochwasserschutz bzw. zur Realisierung der geplanten Gebäude sind Veränderungen des bestehenden Geländes erforderlich. Durch die Regelung des maximalen Auftrages werden diese auf ein landschaftsverträgliches Maß begrenzt und das Gelände gleichzeitig vor Überflutung im Hochwasserfall gesichert (vgl. Kap. 5). Es wird festgelegt, dass in den eingeschränkten Industriegebieten GI₁ und GI₂ sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GE₁ Aufschüttungen zum Geländeausgleich / Hochwasserschutz maximal bis 188,2 m ü. NN zulässig sind, was sich an den angrenzenden bestehenden gewerblichen Bauflächen sowie der Wasserspiegellage für ein extremes Hochwasserereignis orientiert. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft sind Aufschüttungen unzulässig. Höhenunterschiede auf dem Baugrundstück dürfen lediglich durch zu bepflanzen Böschungen mit einer Neigung flacher als 1:1,5 auf dem Baugrundstück ausgeglichen werden.

Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Photovoltaikanlagen auf Dachflächen) ist durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (BauNVO, BayBO) zulässig.

Im festgesetzten Industriegebiet GI 3 gelten weiterhin die im Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (Fassung vom 12.09.1991, genehmigt am 02.01.1992) getroffenen gestalterischen Festsetzungen.

4 GRÜNORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege mit ihren Ausprägungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Ebenso werden grünordnerische Festsetzungen als Ausgleichsmaßnahmen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

4.1 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. Diese werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan konkretisiert (vgl. Kapitel 7).

Schwerpunkt der Grünordnung liegt auf der Erhaltung des bestehenden Gehölzstreifens im Osten und der Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke. Alle Grünflächen außerhalb der Bauflächen bleiben in ihrem Bestand erhalten oder werden im Zuge der Ausgleichsplanung naturschutzfachlich aufgewertet und entwickelt.

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung des Planungsraums befinden sich keine Schutzgebiete oder -gegenstände nach Naturschutzrecht.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Die Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung regeln die Nutzung und Gestaltung der unbebauten Flächen im Geltungsbereich.

Innerhalb der Stellplatzbereiche sind Pflanzgebote festgesetzt: Je 5 angefangene Stellplatzeinheiten ist mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

In der Summe ist je 800 m² gewerblicher Baufläche mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Für die Flächen des Industriegebiets (Gl₁ und Gl₂, ca. 18.050 m²) sind entsprechend mindestens 23 Laubbaumhochstämme, für das Gewerbegebiet (ca. 2.373 m²) sind

mindestens drei Laubbäume anzupflanzen, was durch die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote abgedeckt wird - die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote und die Pflanzgebote im Bereich der Stellplätze werden angerechnet. Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen befestigt, sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung gewährleistet die randliche Eingrünung und trägt zur Vermeidung der Überwärmung versiegelter oder teilversiegelter Flächen und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Bestehende, durch Pflanzbindung gekennzeichnete Bäume und Hecken sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Weitere Pflanzgebote dienen der grünordnerischen Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche. Zur Eingrünung der zukünftigen Betriebsgelände sind entlang der Grundstücksgrenzen Baumpflanzungen und die Anlage von Heckenabschnitten festgesetzt. Aufgrund der Lage innerhalb der Hochwassergefahrenfläche sind diese auf Einzelbäume und maximal 10 m lange Heckenabschnitte mit 10 m Abständen beschränkt, um im Hochwasserfall den Rückfluss des Wassers nicht zu beeinträchtigen. Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur dauerhaften Pflege der angepflanzten Gehölze unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen.

Die Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ersetzen im gesamten Änderungs-/Erweiterungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Urfassung (Fassung vom 12.09.1991, genehmigt am 02.01.1992). Die in der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 32 mit Grünordnungsplan enthaltene Festsetzung zur randlichen Bepflanzung der Abstandsflächen (siehe Punkt 1 der Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung der Industriegrundstücke (privat)) entfällt jedoch im Änderungs- und Erweiterungsbereich. Angesichts teilweise sehr schmaler Flurstückszuschnitte würde eine Bepflanzung der Abstandsflächen bei gleichzeitig notwendiger zusätzlicher Sicherung der Erreichbarkeit der Gebäude (Brandschutz) die Bebaubarkeit der Grundstücke massiv einschränken. Ebenso entfallen die randlich, entlang der ursprünglichen südwestlichen Grenze des Bebauungsplans dargestellten privaten Grünflächen im Bereich GI₆ 1 und GI 3, die sich durch die Erweiterung des Bebauungsplans nun nicht mehr am Rand des Baugebiets befinden. Hierdurch kann der Gewerbebetrieb im Industriegebiet GI 3 seine vorhandenen Parkplätze neu-

organisieren. Die Zufahrt zu den neu zu schaffenden Stellplätzen südlich des Betriebsgebäudes erfolgt entlang der nordwestlichen Gebäudeseite auf dem Grundstück Fl.Nr. 7022/21. Entfallende Grünflächen und Gehölzstrukturen werden entlang der zukünftigen Grenze des Baugebiets ersetzt, sodass die Eingrünung des Gewerbe-/Industriegebiets auch langfristig gesichert ist (vgl. Umweltbericht, Kap. 7.8).

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

Zur Sicherung der ökologischen Funktion und zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten (Stör- und Tötungsverbote) werden Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldräumung, Beseitigung der Vegetationsdecke, Gehölzrodungen oder der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Zeit, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann) festgesetzt. Außerdem wird der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel zur Beleuchtung der Betriebsgelände verbindlich vorgeschrieben. Zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleintiere sind Einfriedungen sockellos mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen. Ein ausführliches Kapitel zu den artenschutzrechtlichen Belangen findet sich im Umweltbericht in Kap. 7.7.2.

Als Ausgleichsflächen, die der Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs-

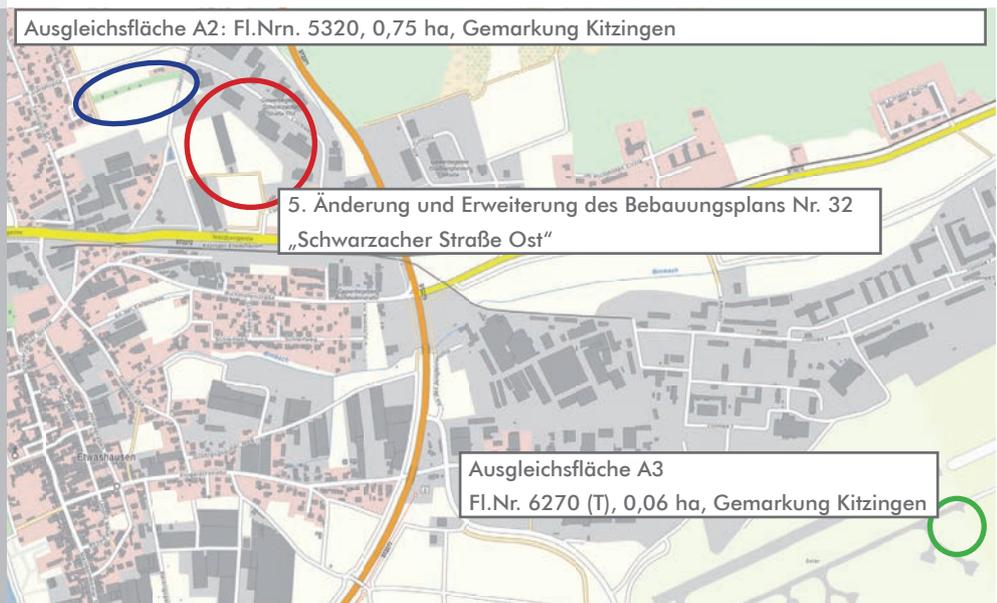


Abb. 6: Übersichtslageplan Eingriffsbereich und externe Ausgleichsflächen
Quelle: BayernAtlas 2018, unmaßstäblich

und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen, werden dem Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs (Ausgleichsfläche A1, ca. 0,02 ha) sowie außerhalb des Geltungsbereichs (Ausgleichsfläche A2 (Fl.Nrn. 5320 ca. 0,75 ha) und Ausgleichsfläche A3 (Fl.Nr. 6270(T), ca. 0,06 ha)) 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. 0,83 ha zugeordnet (vgl. Abb. 6, Tab. 11 im Umweltbericht, Kap. 7.8.4).

Gleichzeitig wird innerhalb der Ausgleichsfläche A2 der durch die zulässige Bebauung entstehenden Retentionsraumverlusts volumen- und funktionsgleich und vor Umsetzung der geplanten Erweiterung (zeitlich bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) ausgeglichen. Auf einer Fläche von insgesamt ca. 5.600 m² wird das Retentionsvolumen durch die Anlage von strukturreichen Gräben und Versickerungsmulden mit einer durchschnittlichen Tiefe von etwa 50 cm geschaffen. Im Hochwasserfall bleibt das Wasser in den Mulden stehen und versickert vor Ort, da angesichts der topographischen Verhältnisse und einem fehlenden Vorfluter kein Rückfluss in den Main möglich ist.

Auf dem Flurstück Nr. 5273/1 befindet sich eine im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ ausgewiesene öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese wird durch die Planung weiterhin gesichert und ist durch den jeweiligen zukünftigen Grundstückseigentümer entsprechend zu erhalten und zu pflegen.

Um die frist- und sachgerechte Umsetzung von Vermeidungs- sowie festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Baubeginn auf den Gewerbegrundstücken sicherzustellen, sollen diese gegenüber der zuständigen Behörde dokumentiert werden.

Weitere Inhalte der Grünordnung 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)

sind im Umweltbericht (s. Kap. 7) behandelt.

5 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES (§ 1 ABS. 12 U. § 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB, §§ 76 FF. WHG)

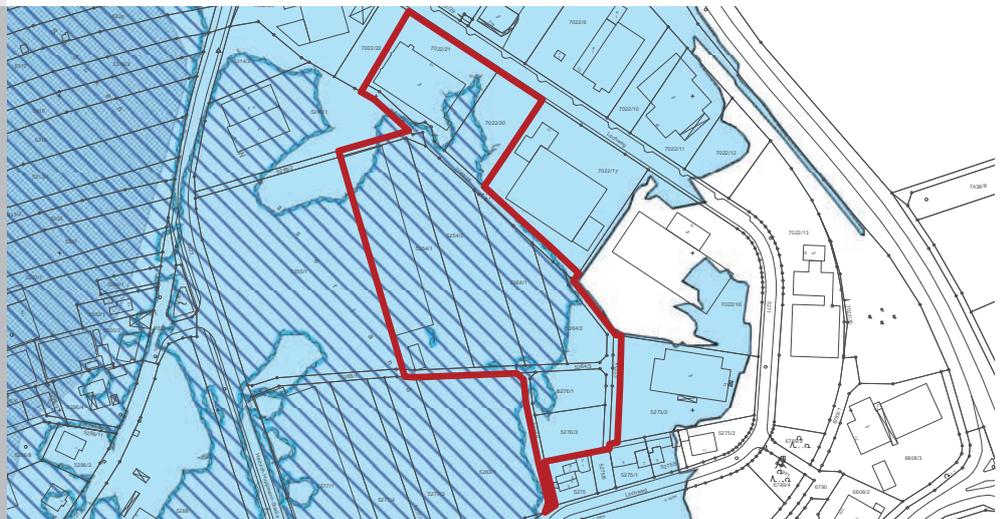
Ein Großteil des Planungsgebiets (ca. 1,6 ha) liegt im ermittelten Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Abflusses (HQ 100) des Mains. Die Hochwasserlinie verläuft im Geltungsbereich auf einer Höhe von 186,9 m üNN. Darüber hinaus befindet sich das Planungsgebiet, wie auch ein Großteil des bestehenden Gewerbegebiets „Schwarzacher Straße Ost“, innerhalb des Risikogebiets für ein extremes Hochwasserereignis (HQ extrem) (vgl. Abb. 7). Die Wasserspiegellage bei einem solchen extremen Hochwasserereignis liegt nach Informationen des Wasserwirtschaftsamts bei ca. 188,2 m üNN.

Die Hochwassergefahrenfläche HQ 100 entspricht einem faktischem Überschwemmungsgebiet, entsprechend ist § 77 WHG anzuwenden: Gemäß § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten. Eine Bebauung ist nach § 77 Abs. 1 WHG möglich, soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit der Funktion als Rückhaltefläche entgegenstehen; notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind rechtzeitig zu treffen, der Retentionsraumverlust ist bezüglich der Wasserspiegellage HQ 100 funktions-, volumen- und zeitgleich auszugleichen. Aufgrund der Überschwemmungsfunktion des ermittelten Überschwemmungsgebiets sind Retentionsraumverluste innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets auszugleichen.

Als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ nach § 78 b WHG sind die Hochwassergefahrenflächen HQ extrem einzustufen. Demnach wird die Zulässigkeit der Erweiterung des Baugebiets nach den Kriterien des § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG geprüft. Folglich ist insbesondere der

Abb. 7: Lage des Geltungsbereichs und des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains (kariert), des ermittelten Überschwemmungsgebiets (HQ100) des Mains (liniert) und des Risikogebiets (HQ_{extrem}) des Mains (flächig hellblau), unmaßstäblich

Quelle: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 29.01.2018/08.11.2018, LfU Bayern 2018



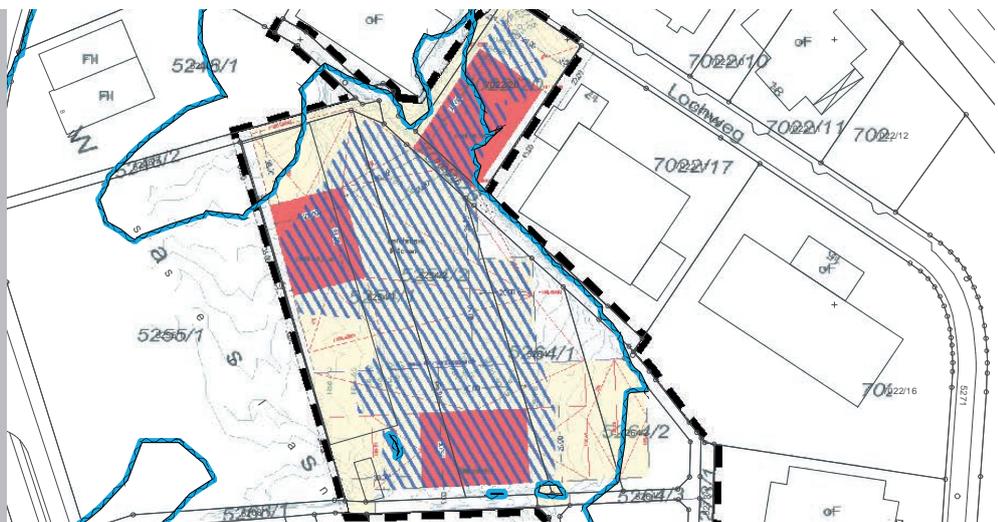
Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Gründe des Wohls der Allgemeinheit

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für die Erweiterungen zweier ortsansässiger Unternehmen geschaffen werden. Die bestehenden Betriebsgebäude liegen nordöstlich bzw. unmittelbar südlich des Änderungs- bzw. Erweiterungsbereichs des Bebauungsplans im Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“. Durch die Planung kann der Standorterhalt der beiden Unternehmen an einem bereits erschlossenen Standort dauerhaft gesichert, der Gewerbestandort Kitzingen gestärkt und Arbeitsplätze vor Ort gehalten werden. Eine Verlagerung der Betriebe an alternative Standorte mit der damit einhergehenden, deutlich umfangreicheren Flächeninanspruchnahme und nachteiligen Umweltauswirkungen wird vermieden. Im Interesse der Allgemeinheit erfolgt mit der Planung eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Gleichzeitig werden durch eine hochwasserangepasste Bauweise entsprechend der Hochwasserschutzfibel des BMUB (2016) und durch einen volumen-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich des Retentionsraumverlustes angepasste und angemessene Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen.

Abb. 8: Überschlägige Ermittlung des zu erwartenden Retentionsraumverlusts im Bereich von Gl_e 1 und Gl_e 2 (blau schraffiert) aufgrund des vorläufigen Bebauungskonzepts, unmaßstäblich
Quelle: arc.grün 2018, cirillo naumann architekten PartGmbH 2018



Schutz von Leben und Gesundheit, Vermeidung erheblicher Sachschäden (§ 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG)

Für das ermittelte Überschwemmungsgebiet wurde für den 100-jährlichen Mainabfluss (HQ 100) eine Wasserstandshöhe von 186,9 m ü. NN und für ein extremes Hochwasserereignis (HQ extrem) eine Wasserstandshöhe von 188,2 m ü. NN ermittelt.

Als vorbeugende Hochwasserschutzmaßnahme wird im Bereich der eingeschränkten Industriegebiete GI₁ und GI₂ eine Mindesterdgeschossfußbodenhöhe von 186,9 m ü. NN und damit verbundene Aufschüttungen festgelegt. Durch eine hochwasserangepasste Bauweise (u. a. Festsetzung der minimalen Erdgeschossfußbodenhöhe im Bebauungsplan, Hinweis auf Schutz der Gebäude vor eindringendem Grundwasser durch Ausbildung einer „weißen Wanne“) (vgl. Hochwasserschutzfibel des BMUB 2016) wird gewährleistet, dass im Fall eines hundertjährigen Hochwassers geplante Gebäude nicht überflutet bzw. geplant durchflutet werden und somit keine Sachschäden entstehen.

Für einen Teilbereich des Überschwemmungsgebietes geht durch die geplante Aufschüttung und Bebauung in den eingeschränkten Industriegebieten GI₁ und GI₂ überschlägig ein Retentionsraum im Umfang von maximal etwa 2.800 m³ verloren (geplante Gebäude mit benötigten Zu-/Umfahrten und Erschließungsflächen in GI₁ und GI₂ (ca. 14.700 m²) um durchschnittlich ca. 0,2 m aufgeschüttet, vgl. Abb. 8). Dieser Retentionsverlust wird gemäß § 77 WHG volumen- und funktionsgleich und vor Umsetzung der geplanten Erweiterung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche A2 ausgeglichen. Die Kompensation erfolgt hier durch Abgrabungs- und Bodenmodellierungsmaßnahmen sowie der Anlage von strukturreichen Geländemulden auf einer Fläche von etwa 5.600 m² auf gleicher Geländehöhe (zwischen 185,9 und 187,3 m ü. NN). Überschlägig wird dabei eine maximale mittlere Tiefe von 0,50 m angenommen (5.600 m² x 0,50 m = 2.800 m³).

Auch im eingeschränkten Gewerbegebiet GE₁ sind Aufschüttungen, jedoch in einem nur sehr geringen Ausmaß notwendig, um die Entwässerung der geplanten Stellflächen zu ermöglichen. Der voraussichtliche Retentionsraumverlust von ca. 18 m³ wird ebenfalls gemäß § 77 WHG volumen- und funktionsgleich und vor Umsetzung der geplanten Erweiterung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ausgeglichen. Entlang der nördlichen Grenze des eingeschränkten Gewerbegebiets GE₁ soll hierzu ein Graben mit einem V-Profil und einer Länge von

ca. 31 m, einer Breite von 2 m und einer Tiefe von ca. 0,6 m angelegt ($31 \text{ m} * 2 \text{ m} * 0,6 \text{ m} * 0,5 = 19 \text{ m}^3$) (vgl. Abb. 4).

Das tatsächlich herzustellende Retentionsvolumen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens für das jeweilige Bauvorhaben konkret zu ermitteln und vor Baubeginn nachzuweisen. Im Hochwasserfall bleibt das Wasser in den Mulden stehen und versickert vor Ort, da angesichts der topographischen Verhältnisse und einem fehlenden Vorfluter kein Rückfluss in den Main möglich ist.

Mit der umfangs-, funktions- und zeitgleichen Bereitstellung von Retentionsraum kann eine Verschlechterung der Hochwassersituation infolge des Planungsvorhabens vermieden/ ausgeschlossen werden.

Bei einer Wasserspiegellage von 188,2 m üNN (HQ extrem) ist ein Großteil des bestehenden Gewerbegebiets betroffen (auch die sich erweiternden Unternehmen); die vorhandenen Gebäude liegen nicht höher als im Plangebiet. Der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden gemäß § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG wird auch bei dieser Wasserspiegellage durch folgende Punkte berücksichtigt, aufgrund derer auch auf die Berücksichtigung eines zusätzlichen Freibords und eines Klimafaktors verzichtet wird:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (Straßendamm der westlich gelegenen Heinrich-Huppmann-Straße bildet bei Hochwasser ein Rückstauareal auf westlich liegenden Flächen). Die Flächen liegen im Hochwasserfall nicht innerhalb des Durchflussbereichs des Mains. Sie werden lediglich durch Rückstau überflutet. Die Überflutung tritt somit zeitlich verzögert ein, weshalb die Räumung der Gebäude/Flächen bei Bedarf möglich ist.

Der Ausgleich für den verlorengehenden Retentionsraum wird umfangs-, funktions- und zeitgleich bereitgestellt. Dabei wird der Ausgleich des Retentionsraumverlusts auf naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen z. T. westlich der Heinrich-Huppmann-Straße geleistet. Diese befinden sich auf gleicher Höhenlage wie das Plangebiet und werden im Hochwasserfall zuerst überflutet, wodurch sich der Wasserstand im Plangebiet im Hochwasserfall nicht ändert. Ebenso wird durch die Anordnung der Flächen für den Ausgleich des Retentionsraumverlusts im Plangebiet im Hochwasserfall ein schneller Rückfluss nach Westen ermöglicht.

Um Stauwirkungen im Plangebiet zu vermeiden, sind nur

sockellose Einfriedungen mit mind. 15 cm Bodenfreiheit zulässig. Aus demselben Grund werden für die Eingrünung des Bauvorhabens innerhalb des Risikogebiets nur Laubbaumhochstämme, keine durchgängigen Heckenpflanzungen zugelassen.

Das Ziel eines Freibord, der Schutz hochwertiger Nutzungen, ist angesichts der geplanten Nutzungen (Stellflächen, Bushalle, kein hochwertiger Wohnraum) im Planungsgebiet nicht gegeben. Da es sich bei dem Plangebiet um Privatgrundstücke handelt, sind sie zudem für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Innerhalb des Risikogebiets sind bauliche Anlagen in einer hochwasserangepassten Bauweise auf der Grundlage der Wasserspiegellage HQ100 auszuführen (z. B. durch ein erhöhtes Erdgeschoss oder durch Ausbildung einer „weißen Wanne“ zum Schutz vor eindringendem Grundwasser, s. Hochwasserschutzfibel des BMUB 2016). So sind im eingeschränkten Industriegebiet bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe des Eingangfußbodens von 186,9 m ü.NN zu errichten (= Wasserspiegellage HQ 100), um eine Überflutung der Gebäude zu vermeiden. Niederschlagswasser von Stellplätzen ist nur bei Vorliegen einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu bewirtschaften, andernfalls als Schmutzwasser abzuführen.

Insgesamt würde es bei Berücksichtigung eines Freibords von 50 cm und eines Klimafaktors von 15 % zu einer unverhältnismäßigen Anhebung des Geländes (höher als bestehendes Gewerbegebiet) und einem zusätzlichen Retentionsraumverlust kommen (ca. 187,5 m üNN, d. h. ca. 0,8 m über dem bestehenden natürlichen Gelände).

Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden können infolge der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Auf das dennoch verbleibende Restrisiko für Hochwasserschäden an den Gebäuden der sich erweiternden Unternehmen wird verwiesen.

Die Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen Baugebietes im ermittelten Überschwemmungsgebiet sind somit sowohl nach § 77 WHG als auch nach § 78b Abs. 1 WHG somit erfüllt.

6 FLÄCHENBILANZ

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

Tab. 2: geplante Flächennutzungen

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in ha / Anteil in %	
	Fläche in ha	Anteil in %
Gewerbegebiet	0,24	9,1
Industriegebiet	2,17	83,2
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg	0,01	0,5
Öffentliche Verkehrsfläche	0,02	0,9
Private Verkehrsfläche	0,04	1,5
Private Grünfläche	0,07	2,6
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)	0,06	2,1
davon Bestand	0,03	1,3
Gesamtfläche	2,61	100

Tab. 3: zugeordnete externe Maßnahmenflächen

Zugeordnete externe Maßnahmenfläche	Fläche in ha
Ausgleichsfläche A2 (für Gl. 1-3) Fl.Nrn. 5320, Gemarkung Kitzingen	0,75
Ausgleichsfläche A3 (für GE ₀) Fl.Nr. 6270 (T), Gemarkung Kitzingen	0,06

7 UMWELTBERICHT

7.1 Vorbemerkungen

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Fläche und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und Sachgüter, als auch Umweltfolgen zu prüfen sind.

§ 2a BauGB führte eine generelle Umweltprüfung als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im vorliegenden Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung.

Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird, wird auf einen eigenen Umweltbericht zum Flächennutzungsplan verzichtet (§ 2 Abs. 5 S. 5 BauGB).

7.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung zweier benachbarter Gewerbebetriebe geschaffen. Die Stadt Kitzingen sichert durch die Planung den Bestand und die Erweiterung der Betriebe und setzt gleichzeitig die Zielsetzungen des informellen Rahmenplans für den Stadtteil Etwashausen um (vgl. Kap. 4.2 in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung).

Das Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ wird in Richtung Westen erweitert und auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flurstücken ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,9 und ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,6 und einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m mit einem gesamten Umgriff von 2,61 ha festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen damit weitgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die bauliche Dichte des Plangebiets ist demnach nicht höher als in der Umgebung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Nrn. 5248/2T, 5254/1, 5254/2, 5264/1, 5264/2, 5264/3, 5268/1T, 5273/1, 5276/1, 5276/2, 5276/3, 7022/20, 7022/21, 7022/32 und 7022/26 in der Gemarkung Kitzingen.

Da das Planungsgebiet unmittelbar an das bestehende

Gewerbegebiet im Norden Kitzingens angrenzt, ist für die grundlegende verkehrliche Anbindung (Erschließung) gesorgt. Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Kapitel 3) zu entnehmen.

7.3 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden 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 werden in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

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

- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen
- Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kitzingen
- geologische Karte 1:25.000 und Bodenschätzung (Umwelt-Atlas Bayern, BayernAtlasPlus)
- spezieller Artenschutz: Abschichtung relevanter Arten (s. Anlage 1)
- vorläufige Schallprognose (wird dem Entwurf des Bebauungsplans beigelegt)
- eigene Erkenntnisse durch Ortsbegehungen im Juni 2017, April 2018

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Untersuchung bezogen auf die geplanten Flächennutzungen, die örtliche und natur-

räumliche Situation und die Funktion des Naturhaushaltes in erster Linie auf

- der Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Arten / Biotop, Wasser, Boden), insbesondere der Hochwassersituation
- dem Schutz des Menschen vor vermeidbaren Lärmbelastungen
- dem Schutz des Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen im weiteren Umgriff des Planungsgebietes.

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.

7.4 Standort- und Planungsalternativen

Standortalternativen

Die Prüfung von Standortalternativen auf gesamtstädtischer Ebene wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans durchgeführt (vgl. Kap. 5 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung).

Planungsalternativen

Konzept- bzw. Erschließungsalternativen innerhalb des Planungsgebietes, die dem grundsätzlichen Ziel der Planung innerhalb des Geltungsbereichs entsprechen, wurden unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen in die Planungsüberlegungen einbezogen. So konnten Differenzierungen der geplanten baulichen Nutzungen vorgenommen werden:

- Begrenzung von Gebäudehöhen und Geländeänderungen zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Begrenzung von Geländeänderungen zum Hochwasserschutz / Minimierung des Retentionsraumverlusts
- Erhaltungsgebote und Pflanzgebote zur Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen entlang der Ränder des Geltungsbereichs zur Einbindung in den Landschaftsraum

7.5 Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Artenschutz und 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 Denkmalschutzrecht und den in Kap. 7.3 genannten umweltbezogenen Plänen und Dokumenten, wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende Regelwerke und Orientierungshilfen 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 1/2015)

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

In Kap. 4 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung werden die das Plangebiet betreffenden umweltrelevanten Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungs- und Regionalplans behandelt.

Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile nach §§ 23-30 BNatSchG werden durch das Planungsvorhaben nicht berührt.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (§§ 51, 53, 76 WHG) sind im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains (§ 76 WHG) endet in ca. 120 m westlicher Richtung. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch innerhalb der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ100) sowie für ein Extremhochwasser (HQextrem) des Mains (§ 78 b WHG). Die Belange des Hoch-

wasserschutzes werden in Kap. 5 der Begründung ausführlich behandelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen stellt den Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die südlichen Siedlungsgebiete sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Die östlich angrenzenden Siedlungsgebiete sind als gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Folgende Ziele für den Siedlungs- und Ortsrandbereich sind im Landschaftsplan (vgl. 23. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, Erläuterungsbericht Teil Landschaftsplan (1. Fortschreibung) 2006: S. 39) genannt:

- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc.
- Naturnahe Gestaltung privater und öffentlicher Grünflächen
- Eingrünung der Straßen, Wege und Innenhöfe
- Ortsrandeingrünung (z. B. durch flächige Gehölzstrukturen und Streuobstwiesen) zur Einbindung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft
- Fassadenbegrünung
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Reduzierung der Versiegelung auf ein Minimum, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, wo immer möglich

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Kitzingen formuliert für den Naturraum „Maintalhänge“ (133-B) und das Schwerpunktgebiet „Unterfränkische Sande“, in welchem sich das Planungsgebiet (inkl. der externen Ausgleichsflächen) befindet, die folgenden naturschutzfachlichen Ziele:

- vorrangige Sicherung hochwertiger Sandrasen mit deren stark gefährdeter Flora und Fauna insbesondere in den landesweit und überregional bedeutsamen Lebensräumen
- Einrichtung von Pufferzonen gegen Nährstoffeinträge von Nachbarflächen, v.a. als blütenreiches Extensivgrünland, insbesondere in Bereichen um die bestehenden Schutzgebiete
- Verbesserung der Vernetzungssituation für Sandrasen durch

Neuschaffung und Entwicklung offener Sandstandorte auf sandigen Wiesen und Ackerflächen; Aufbau von Biotopverbundsystemen

Durch die Planung werden sandige Böden dauerhaft überbaut und versiegelt. Gleichzeitig werden Nährstoffeinträge minimiert und im Rahmen der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs naturnahe Grünflächen gestaltet, die Biotop-Trittsteine innerhalb des Siedlungsraumes bilden (u. a. Anlage von artenreichen Extensivwiesen mit Pflanzung von Laubbaumhochstämmen bzw. mit Blühstreifen als alternative Nahrungshabitate sowie Nist- und Ruhestätten für Vögel bzw. Fledermäuse).

7.6 Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden (vgl. Tab. 4). Während anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Form und Umfang des Planungsvorhabens verursacht werden und nach Beendigung der Bauarbeiten bestehen bleiben, sind auch die durch den Baubetrieb vorübergehenden Beeinträchtigungen und Konflikte zu berücksichtigen, die nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu beheben sind. Als nutzungsbedingt bezeichnet werden die durch den Betrieb verursachten anhaltenden Wirkungen auf das Umfeld der Maßnahme.

7.7 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Das gesamte Plangebiet wurde der Bestandssituation entsprechend bewertet und eingestuft. Dabei wurde die Bedeutung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht - Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Menschen, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) - berücksichtigt.

Die Einstufung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht erfolgt

Wirkfaktor	Wirkzone, -intensität und -dimension	betroffenes Schutzgut
baubedingte Projektwirkung		
baueitliche Emissionsbelastung	temporär erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den bestehenden Erschließungsstraßen (Lochweg) durch Bau- und Lieferfahrzeuge Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen durch Baufahrzeuge und während des Baus	Mensch (Arten, biolog. Vielfalt) Klima/Luft/ Klimawandel
baueitliche Bodenbelastungen und Flächeninanspruchnahme	Einwirkung von horizontalen und vertikalen Scher- und Schubkräften (Baumaschinen) auf den Boden (Baustelleneinrichtungen, Baufeld)	Boden; Wasser; Fläche
anlagebedingte Projektwirkung		
Überbauung, Erschließung, Aufschüttungen (Netto-Versiegelung)	GRZ 0,8 / 0,9 (zusätzliche Flächenversiegelung von max. ca. 1,39 ha) Retentionsverlust Verlust gliedernder Freiflächen, Veränderung der Geländegestalt und des Landschaftsbilds Lebensraumverlust	Boden; Wasser; Fläche Orts-/Landschaftsbild Arten, biolog. Vielfalt;
Aufheizeffekt	zusätzliche kleinräumige Erwärmung aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, Versiegelung und Verlust von Kaltluftentstehungsflächen	Klima/Luft/ Klimawandel
betriebsbedingte Projektwirkung		
Verkehrsaufkommen	evtl. leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße „Lochweg“	Mensch; Klima/Luft/ Klimawandel
Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht ...)	verstärkte Beeinträchtigung des Ortsrandes durch Lärm- und Schadstoffimmissionen, Verlagerung des innerbetrieblichen Verkehrsaufkommens der Unternehmen auf die vergrößerten Betriebsgelände	Mensch; Orts-, Landschaftsbild

Tab. 4: Wirkfaktoren und deren Dimension

in geringe, mittlere und hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I – III) gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Ergänzte Fassung 2003).

7.7.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Grundstücke im Erweiterungsbereich unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Auf den südlichen Teilflächen ist diese jedoch nicht mehr intensiv ausgeprägt.

Die nächstgelegene sensible Wohnnutzung findet sich in ca. 280 m nordwestlicher Entfernung (allgemeines Wohngebiet

Mit dem Ziel, gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse für den Menschen dauerhaft zu erhalten und herzustellen, sind schädliche Umwelteinwirkungen wie Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Gerüche, Licht etc. auf das Wohn- und Lebensumfeld des Menschen so weit als möglich zu vermeiden.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan der Region Würzburg
- Bayernatlas
- Flächennutzungsplan, Erläuterungsbericht Landschaftsplan
- Bebauungspläne Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“, Nr. 16 „Tännig Ost“

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- Eigene Begehung im Juni 2017, April 2018

„Tännig Ost“), Wohnhäuser im Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“) grenzen unmittelbar südlich an. Weitere einzelne Gebäude mit Wohnnutzung befinden sich entlang der Heinrich-Huppmann-Straße in ca. 160 m nordwestlicher sowie 150 m westlicher Richtung.

Vorbelastungen bestehen vor allem durch Emissionen des östlich liegenden Gewerbegebiets „Schwarzacher Straße Ost“ sowie durch die in ca. 100 m südlicher Entfernung verlaufende Nordtangente.

Aufgrund dieser Vorbelastungen und der gartenbaulichen Nutzung ist das Plangebiet als wohnungs- und siedlungsnaher Freiraum wenig attraktiv und für die Erholungsnutzung kaum relevant.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einem Verbleib der bestehenden Verhältnisse auszugehen. Eine Relevanz der Fläche als siedlungsnaher Freiraum und für die Naherholung wird (wie auch mit Umsetzung der Planung) weiterhin nicht zu erwarten sein.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Die beabsichtigte Nutzung des Plangebiets als Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets fügt sich nahtlos in die gewerblichen Nutzungen im Umfeld ein.

Eine weiterführende Einschränkung der freien Flächenzugänglichkeit der Landschaft ist nicht gegeben, da das Plangebiet bereits landwirtschaftlich genutzt wird, was die Zugänglichkeit bereits beschränkt. Erhebliche Störungen des siedlungsnahen Wohnumfelds sind nicht zu erwarten, da das Umfeld aufgrund der baulichen Prägung für die Erholungsnutzung nicht relevant ist.

Durch Baustellenverkehr und -betrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen) sind nur geringe temporäre baubedingte Beeinträchtigungen/Störungen der Wohnnutzungen im näheren Umfeld zu erwarten.

Da Betriebe und Anlagen mit Nachtbetrieb im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig sind, sind betriebsbedingte Emissionen (Lärm), die von dem Plangebiet ausgehen, hauptsächlich tagsüber zu erwarten. Eine erhebliche Störung von

Wohnnutzungen durch Lärmemissionen aus den Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets ist aufgrund der Festsetzung von Kontingenten für die Geräuschemissionen nicht zu erwarten.

Im Zuge der Betriebserweiterungen ist mit einer Verlagerung betriebsbedingter Verkehrsmassen auf die erweiterten Betriebsflächen zu rechnen. Da die Betriebserweiterungen auf die Optimierung der Betriebsabläufe zielen und keine Betriebsvergrößerungen darstellen, ist mit der Planung kein erheblich erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen verbunden.

Gefahren für Leben und Gesundheit infolge einer Hochwassersituation können in Verbindung mit den festgesetzten Maßnahmen zum Hochwasserschutz mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 5, Kap 7.7.4).

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Pflanzgebote zur Eingrünung und Gliederung des Baugebiets
- Ausschluss von Anlagen mit Nachtbetrieb und nächtlichem Lieferverkehr im Gewerbegebiet
- Einschränkung für die gewerbliche Nutzung durch Festsetzung von Kontingenten für die Geräuschemissionen zum Schutz der Wohnnutzungen in der näheren Umgebung
- Beschränkung der zulässigen Bauhöhe in Orientierung an den benachbarten Gebäuden

Bewertung

Das Planungsgebietes ist für den Menschen als Wohnumfeld bisher kaum von Bedeutung. Bei Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen auf das Wohlbefinden des Menschen im Gebiet bzw. für das nähere Umfeld unter Berücksichtigung der Vorbelastungen nicht zu erwarten.

7.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Die Bedeutung und Bewertung der Biotoptypen und Lebensräume basiert auf den Kriterien Naturnähe, Strukturvielfalt, Regenerationsdauer, Ersetzbarkeit.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan der Region Würzburg
- Bayernatlas
- Flächennutzungsplan
- ABSP Bayern, Landkreis Kitzingen
- ASK-Daten
- Arteninformationen des LfU
- Verbreitungskarte des Feldhamsters in Unterfranken (LfU 2006)

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- Eigene Begehung im Juni 2017, April 2018
- Abschichtung des potenziell betroffenen Artenspektrums

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Flächen des Geltungsbereich werden bisher zum Großteil für den Gemüseanbau genutzt.

Die Biotop- und Nutzungsstruktur kann aufgrund der differenzierten Elementausstattung in drei grundlegend unterschiedliche Bereiche gegliedert werden (vgl. Abb. 9, Tab. 5-8):

Der Großteil des Plangebiets ist gekennzeichnet von landwirtschaftlichen Flächen mit zugehörigen Wegeflächen (TB 1, ca. 1,44 ha). Den zweiten Teilbereich stellen bestehende Gehölzstrukturen entlang der Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans dar, die das Gewerbegebiet gliedern und zur offenen Landschaft hin eingrünen (TB 2, ca. 0,21 ha). Daneben befindet sich der nordöstliche Bereich des Plangebiets innerhalb des bestehenden Industriegebiets, hier besteht somit Baurecht. Weitere bereits versiegelte bzw. überbaute (Gewächshaus, Schuppen, Pumphaus) oder genutzte Flächen fallen ebenso in diesen Teilbereich (TB 3, ca. 0,96 ha).

Die Flächen westlich des Geltungsbereichs werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, südlich grenzt ein Mischgebiet mit Wohnnutzungen, nördlich und östlich Gewerbebetriebe an.

Der Geltungsbereich sowie die näheren Umgebungsflächen liegen nicht in Schutzgebieten nach §§ 23-30 BNatSchG und werden durch das Planungsvorhaben nicht berührt: Auswirkungen auf die Waldflächen des Klosterforstes als Teil des Natura 2000-Netzes in ca. 150 m nordöstlicher Entfernung können ausgeschlossen werden. Ebenso sind keine kartierten Biotope von der Planung betroffen.

Vorbelastungen der Lebensräume von Tieren und Pflanzen sind durch die intensive gartenbauliche Nutzung und die unmittelbar angrenzende gewerbliche Nutzung gegeben.

Naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind im Gebiet aufgrund der Vorbelastungen durch landwirtschaftliche und unmittelbar angrenzende gewerbliche Nutzungen nicht vorhanden bzw. von der Planung betroffen. Zwar erscheinen die landwirtschaftlichen Flächen als Brutstandorte für bodenbrütende Vögel unwahrscheinlich, jedoch ist dies nicht auszuschließen.

Artenschutz

Für die Artenabschichtung (vgl. Anhang 1) werden die auf den Arteninformationen des LfU beruhenden saP-relevanten Arten für das TK-Blatt 6227 (Iphofen) der Lebensräume Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume, Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen sowie Gehölze und Hecken im Eingriffsbereich geprüft.

Nachweise von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind in der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht verzeichnet. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gewerbegebiet und 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 - Feldsperling, Feldlerche, Goldammer, Schafstelze - und die Nutzung des Plangebiets als Brutstandort oder Nahrungshabitat ist aufgrund der intensiven gartenbaulichen Nutzung, der umringenden Vertikalstrukturen und zu geringen Abständen zu diesen, der gewerblichen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld und der zu geringen Ausdehnung geeigneter Strukturen im Plangebiet sehr unwahrscheinlich, kann aber grundsätzlich nach Auskunft Ortskundiger im Bereich westlich des bestehenden Gewerbegebiets nicht ausgeschlossen werden. Die **Goldammer**, deren Lebensraum sich laut Literatur auch in Straßenböschungen befindet, ist somit bezüglich der geplanten Nutzung (u. a. Bus-/LKW-Stellplätze) vergleichsweise unempfindlich. Sie wird ebenfalls als potenziell vorkommend gelistet, erhebliche Auswirkungen werden jedoch u. a. aufgrund des überwiegenden Erhalts der relevanten Bereiche für die Goldammer (Randbereiche mit Hecken), die durch die Ausgleichsmaßnahmen zudem teilweise erweitert werden, vermieden. Das Vorkommen von **heckenbrütenden Vogelarten** - z. B. Klappergrasmücke - ist angesichts bestehender Gehölzstrukturen möglich, wenn gleich kein alter Baumbestand bzw. keine Baumhöhlen und -spalten vorhanden sind. Das Vorkommen von **Rebhuhn und Wachtel** kann aufgrund des ungeeigneten Umfelds - Fehlen eines größeren (ca. 10 ha), gut strukturierten, zusammenhängenden Lebensraums - ausgeschlossen werden. **Greifvögel und Arten mit großen Habitatansprüchen** - z. B. Sperber, Turmfalke - dient das Gebiet lediglich zur Nahrungsaufnahme.

Sowohl **siedlungsgebundene Fledermausarten** mit Quartieren in den benachbarten Siedlungsbereichen als auch Spal-

ten und Baumhöhlen bewohnende Arten mit Quartieren im nahegelegenen Waldgebiet Klosterforst können potenziell im Geltungsbereich vorkommen. Im Plangebiet selbst sind jedoch keine möglichen Quartierstandorte in Baumhöhlen/-spalten vorhanden, lediglich der bestehende Schuppen im westlichen Plangebiet, südlich des Gewächshauses, kann als potenzielles Sommerquartier für vereinzelte Tiere nicht ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich wird somit vermutlich fast ausschließlich als Jagdhabitat bzw. auf dem Durchflug genutzt. Bestehende lineare Gehölzstrukturen am Randbereich des Gewerbegebiets, die Fledermäusen als Orientierungs- und Leitstrukturen dienen können, werden kleinflächig beeinträchtigt, jedoch durch die vorgesehene Bepflanzung des Plangebiets wieder ergänzt.

Das Plangebiet zählt nicht zum Verbreitungsgebiet des **Feldhamsters** in Unterfranken; insbesondere aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen (sandige Böden und Grundwassernähe) wird das Vorkommen des Feldhamsters ausgeschlossen.

Da die Entfernung zu potenziellen Laichgewässern mehrere hundert Meter beträgt und mehrere Strukturen mit Barrierewirkung vorhanden sind, ist das Vorkommen von **Amphibien** ebenfalls auszuschließen. Vor allem durch die intensive Nutzung des Plangebiets für Gemüseanbau und die damit verbundene Bewirtschaftungsweise, d. h. mehrere Fruchtfolgen und häufige Bearbeitung sowie regelmäßige Bewässerung der sandigen Böden, kann ein Vorkommen von **Schlingnatter und Zauneidechse** ausgeschlossen werden.

Zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Kleintiere ist außerdem festgesetzt, dass Einfriedungen sockellos mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen sind. Eine Einfriedung der Ausgleichsmaßnahmen ist zur Erhöhung der Durchlässigkeit der Fläche unzulässig.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist langfristig vom Verbleib der bestehenden Lebensraumstrukturen und -funktionen der offenen Feldflur auszugehen. Auch wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Nutzungsfrequenz innerhalb des Planungsgebietes kommen. Zusätzliche Störungen (Emissionen) werden ausbleiben.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Es wird im Geltungsbereich zu einem Verlust der derzeitigen Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie zum Verlust der Lebensraumfunktion der belebten Bodenwelt aufgrund der dauerhaften zusätzlichen Flächeninanspruchnahme (Überbauung und Bodenversiegelung) auf einer Fläche von ca. 1,39 ha kommen.

Nutzungsbedingte Emissionen (Lärm, Licht, sonstige Störungen bspw. durch Erschütterungen, Erhöhung der Nutzungsfrequenz) durch die Erweiterung der beiden Betriebe werden zur zusätzlichen Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume führen, da diese Emissionen näher als bisher an diese Strukturen heranrücken.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- weitgehender Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen im östlichen Plangebiet
- Pflanzgebote auf den Grundstücksflächen mit standortgerechten Laubbäumen und Hecken zur inneren Durchgrünung des Baugebiets, Strukturanreicherung sowie Vernetzung mit bestehenden Vegetationsstrukturen und Lebensräumen
- Anlage von artenreichem Extensivgrünland im Komplex mit einem mehrjährigen Blühstreifen (CEF-Maßnahme) und einer Baumreihe im räumlichen Zusammenhang
- Abriss der Scheune auf den Winter beschränken bzw. Nachweis, dass sich keine Fledermäuse im bzw. am Gebäude befinden
- bauzeitliche Beschränkungen zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG

Bewertung

Bei Gesamtbetrachtung der aktuellen Situation vor Ort ist dem Plangebiet mit den Ackerflächen mit einer niedrigen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und den Gehölzstrukturen mit einer mittleren Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bei gleichzeitigen Vorbelastungen durch

bestehende sowie angrenzende Nutzungen eine **geringe bis mittlere** Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zuzuschreiben, d. h. Kategorie I+ bis II- nach Leitfaden zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Durch Bauzeitenbeschränkungen und die Durchführung artspezifischer habitatoptimierender und funktionserhaltender Maßnahmen im Gebiet können Tötung, Schädigungen und erhebliche Störungen vermieden werden, so dass die kontinuierliche ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gesichert ist und sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert.

Für die in Anhang IV der FFH- Richtlinie und Art. 1 VSchRL- Richtlinie genannten Arten werden unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten aufgrund des Vorhabens und seiner Durchführung ist auszuschließen.

Den notwendigen Vorgaben zu Vermeidung und Minimierung wird durch die Festsetzungen sowie Hinweise zum Artenschutz Rechnung getragen. Die artenschutzrechtlichen Belange finden demnach ausreichend Berücksichtigung.

7.7.3 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Bei der Erweiterungsfläche des Bebauungsplans handelt es sich um ein weitgehend unversiegeltes Plangebiet mit Vorkommen von (lehmgigen) Sandböden mit geringer Ertragsfähigkeit (Acker-/Grünlandzahlen zwischen 28 und 33 bei einem Durchschnittswert Ackerland im Landkreis von 50). Die Filter- und Pufferfunktion des Bodens ist aufgrund der relativ hohen Wasserdurchlässigkeit der Sande und der überwiegend geringen Mächtigkeit der sandigen bzw. kiesigen Deckschichten als gering bis mäßig einzustufen. Ebenso ist das Rückhaltevermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen aufgrund des Sandanteils als mäßig einzustufen.

Bodendenkmale sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Etwa 60 m westlich der externen Ausgleichsfläche A2 befindet sich jedoch ein Bodendenkmal (D-6-6227-0031).

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

siehe auch Kap. 6.7.8 „Schutzgut Fläche“

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Umweltatlas Bayern (Übersichtsbodenkarte 1:25.000)
- Geologische Karte (1:25.000, TK Blatt 6227)
- Bodenschätzungskarte
- Bayerisches Geologisches Landesamt & Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2003)

- *Flächennutzungsplan*
- *Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000*

Vorbelastungen bestehen durch die intensive ackerbauliche Nutzung sowie durch die umgebenden gewerblichen Nutzungen und die Verkehrsflächen. Die Bodenfunktionen sind durch Pestizide, Dünger und die Bodenbearbeitung beeinträchtigt. Im Bereich der bestehenden Gehölzstrukturen ist jedoch nur eine geringe Vorbelastung des Bodens anzunehmen, da der Boden durch ganzjährige Bodenbedeckung geschützt ist.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist von gleichbleibenden Bodenverhältnissen bezüglich der Bodenfunktionen, anhaltenden Nährstoff-/Pestizideinträgen und ggf. Bodenerosion im Hochwasserfall auszugehen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit der Umsetzung der Planung wird es im Bereich der Erweiterung der Betriebsflächen, insbesondere aufgrund des hohen Versiegelungs-/Nutzungsgrades, und den damit verbundenen künftigen Bau- und Erschließungsflächen zum Verlust aller darunter liegender natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum-, Puffer-, Speicherfunktion) kommen.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das zwingend erforderliche Maß
- Hinweise zum Bodenschutz / zur Lagerung und Verwendung von Mutterboden / zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Bepflanzung und dauerhafte Begrünung unversiegelter Grundstücksflächen
- Festsetzung von Verwendung versickerungsfähiger, offener Beläge auf untergeordneten Verkehrsflächen soweit möglich
- Herstellungsfrist von Bepflanzungsmaßnahmen (1 Jahr) zur schnellen Wiederbegrünung
- Hinweis auf erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis ge-

mäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG vor Bodeneingriffen innerhalb der Ausgleichsfläche A2

Bewertung

Durch die Planung kommt es in Teilbereichen des Plangebiets zu vollständigen Verlusten der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung. Die Bedeutung dieses Schutzguts kann zum einen aufgrund der bisher großflächig unversiegelten Flächen zum anderen aufgrund der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit, des geringen bis mäßigen Filtervermögens sowie der Vorbelastungen als **gering bis mittel** eingestuft werden.

7.7.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Gewässernutzungen offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Umweltatlas Bayern (Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000
- Geologische Karte 1:25.000 mit Erläuterungsbericht
- Hydrogeologische Übersichtskarte (BGR/SGD 2016)
- Bodenschätzung
- Flächennutzungsplan
- Bayernatlas

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich liegt am Rand der Mainaue. Innerhalb des Geltungsbereichs sind allerdings keine Oberflächen-gewässer vorhanden. Beim Planungsgebiet handelt es sich zu großen Teilen um unversiegelte Flächen mit einem ungestörten Abfluss von Niederschlagswasser.

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet sowie Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains endet in etwa 120 m westlicher Entfernung. Der Großteil des Geltungsbereichs befindet sich jedoch innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Mains für ein 100-jährliches Hochwasserereignis. Der gesamte Geltungsbereich liegt, ebenso wie ein Großteil des bestehenden Gewerbegebiets „Schwarzacher Straße Ost“ innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b WHG). Die vom HQ 100 beanspruchte Ausdehnungsfläche orientiert sich an der Höhe von 186,9 m üNN; die Wasserspiegellage bei einem extremen Hochwasserereignis liegt bei einer Höhe von etwa 188,2 m üNN. Aufgrund der (lehmigen) Sandböden im Plangebiet verfügt der Boden über eine mäßige bis hohe Durchlässigkeit.

Vorbelastungen des Grundwassers sind aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung anzunehmen.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse, dem Erhalt der Überflutungsflächen im Hochwasserfall und anhaltenden Nährstoff-/Pestizideinträgen in den Grundwasserhaushalt ausgegangen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit der zusätzlichen Überbauung und Versiegelung der Flächen wird es zu einer dauerhaften Reduzierung des Rückhaltevermögens und der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie der Grundwasserneubildung auf diesen Teilflächen kommen.

Überschlägig ermittelt kommt es durch notwendige Aufschüttungen im Überschwemmungsbereich des Mains (Risikogebiet) zu einem Retentionsraumverlust im Umfang von max. ca. 2.800 m³.

Im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen ist mit verkehrsbedingten Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser zu rechnen.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das zwingend erforderliche Maß
- Anhebung des Geländes durch Aufschüttungen und damit Minderung der Gefahr einer Überschwemmung im Hochwasserfall; Festsetzung einer Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens von 186,9 m ü. NN (hochwasserangepasste Bauweise)
- Verwendung versickerungsfähiger, offenporiger Beläge auf untergeordneten Verkehrsflächen soweit möglich
- Schaffung des verloren gehenden Retentionsraumes auf gleicher Geländehöhe (teilweise innerhalb des Geltungsbereichs)
- Hinweis zum Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen

Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen insbesondere des vorbeugenden Hochwasserschutzes als mittel eingestuft. Das durch die Aufschüttungen verdrängte Retentionsvolumen wird durch Abgrabungen und Bodenmodellierungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche A2 sowie innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets GE₆ kompensiert (vgl. Kap. 7.8.4). Im Bereich der geplanten Bau- und Erschließungsflächen kommt es zu vollständigen Funktionsverlusten des Wasserhaushalts aufgrund des hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrads.

7.7.5 Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt.

Bezüglich der Erfordernisse zum Klimaschutz soll, im Sinne des § 1a BauGB, mit Maßnahmen dem Klimawandel entgegengewirkt werden und/oder es sollen planerische Anpassungen bezüglich der Auswirkungen des Klimawandels eingesetzt werden.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1 Abs. 3 BNatSchG) sind insbesondere „Luft und Klima“ mit naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zu schützen. Dies gilt besonders für Flächen mit lufthygienischer und klimatischer Wirkung.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayernatlas
- Flächennutzungsplan

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen der örtlichen Kaltluftproduktion. Die vorhandenen Gehölzstrukturen in der östlichen Hälfte des Geltungsbereichs bewirken zudem eine kleinräumige Frischluftentstehung, die lufthygienische Ausgleichsfunktion ist jedoch nur sehr kleinräumig.

Demgegenüber stehen Vorbelastungen durch Schadstoffimmissionen der angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Verkehr). Im angrenzenden Gewerbegebiet finden sich großflächig versiegelte Bereiche, sodass zudem von Vorbelastungen bezüglich eines Aufheizeffekts gesprochen werden kann.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Bei Durchführung der Planung kommt es zum Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Flächenversiegelung. Durch die nutzungsbedingte Verkehrszunahme kommt es zur Erhöhung von Schadstoffimmissionen im Plangebiet.

Die zusätzliche Flächenversiegelung trägt kleinräumig zu Aufheizeffekten bei. Eine besondere Anfälligkeit/Empfindlichkeit des Planungsvorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Erderwärmung, Starkregenereignisse, etc.) ist nicht anzunehmen.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Teilerhaltung klimatischer Ausgleichsfunktionen (Kalt-/Frischlufentstehung, Schadstofffilter) im Gebiet durch Festsetzung von privaten Grünflächen sowie Ausgleichsflächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten
- Pflanzgebote mit Folge der Durchgrünung der Bauflächen, Verschattung versiegelter Bereiche und Förderung der damit verbundenen kleinklimatischen positiven Effekte (Transpiration von Bäumen, Schadstoff- und Staubfilter, Beschattung, Temperatenausgleich)
- Minderung der Empfindlichkeit gegenüber Starkregen/Hochwasserereignissen durch hochwasserangepasste Bauweise und Retentionsausgleich (vgl. Kap. 5, Kap. 7.7.4)

Bewertung

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens im gesamträumlichen Zusammenhang sind unter Berücksichtigung der insgesamt geringen klimatischen Bedeutung des Planungsgebiets eher gering zu bewerten. So kommt es zwar zum kleinräumigen Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion der Ackerflächen, was angesichts einer klimatischen Zuspitzung mit zunehmend heißen Sommern und einer notwendigen Durchlüftung der Siedlungsbereiche kritisch zu bewerten ist. Jedoch wird dies durch die Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich minimiert bzw. kompensiert.

7.7.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

Für eine allgemeine Beurteilung des Landschaftsbildes werden die grundsätzlichen Kriterien der Vielfalt, der landschaftlichen Eigenart und Schönheit und der Naturnähe der Landschaft herangezogen. Ferner sind für die landschaftsbezogene Erholung die Zugänglichkeit, Erreichbarkeit und Erschließung ebenso wie die Ruhe und Freiheit von Lärm- und Geruchsemissionen von Bedeutung. Der Charakter des Landschafts- und Stadtbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen als auch mit der historischen Siedlungsstruktur, dem baulichen Bestand und den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan der Region Würzburg
- Flächennutzungsplan
- Bayernatlas

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- Eigene Begehung im Juni 2017, April 2018

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Planungsgebiet befindet sich am überwiegend durch Gewerbe geprägten nördlichen Stadtrand Kitzingens und hat einen Flächenumfang von rund 2,61 ha.

Das Gelände überwindet einen Höhenunterschied von lediglich etwa 1,5 m zwischen einer Höhenlage von etwa 186,3 m ü. NN und 187,8 m ü. NN. Der tiefste Punkt befindet sich mittig im Plangebiet.

Das Landschaftsbild ist im Umfeld des Planvorhabens durch heterogene Strukturen aus offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Gemüseanbau und Gewächshäusern, durch gewerbliche Gebäude, Wohnhäuser und gliedernde Gehölzstrukturen geprägt. Die Gehölzstrukturen, die im Osten des Plangebiets, entlang der aktuellen Grenze des Gewerbegebiets verlaufen, stellen die zentralen Elemente der Einbindung in den Landschaftsraum dar. Aufgrund der gewerblichen und ackerbaulichen Nutzung besitzen Plangebiet und Umgebung keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

Für das Landschaftsbild und die Erholung relevante Schutzgebiete (Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sind durch die Planung nicht betroffen.

Wichtige Sichtbeziehungen in Richtung der Altstadt Kitzingens mit den dortigen Baudenkmalen sind nicht gegeben.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der nördliche Stadtrand weiterhin von landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Flächen geprägt. Eine Bedeutung der isolierten landwirtschaftlichen Nutzflächen für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung wird auch zukünftig nicht bestehen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung zur Erweiterung des Gewerbe-/Industriegebietes gehen im westlichen Bereich des Plangebiets Ackerbauflächen mit einem Umfang von ca. 1,33 ha und Gehölzstrukturen von etwa 0,07 ha verloren.

Durch die Anordnung und Gestaltung der Ausgleichsflächen kann das Landschafts-/Ortsbild am gewerblich geprägten Siedlungsrand aufgewertet werden.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Orientierung der Gestalt und Dimension der zulässigen Bebauung an den bestehenden Baukörpern (Bauhöhe, Werbeanlagen)
- Gliederung der Siedlungsstruktur und Eingrünung durch Pflanzgebote
- Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Grünstrukturen

Bewertung

Mit Erhalt und weiterer Entwicklung bestehender Gehölzstrukturen am Siedlungsrand sowie der Begrenzung der Bauhöhe in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Vorgaben wird der Einbindung des erweiterten Gewerbe-/Industriegebietes in den Landschaftsraum hinreichend Rechnung getragen. Für die landschaftsbezogene Erholung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

7.7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Etwa 60 m westlich der externen Ausgleichsfläche A2 befindet sich jedoch ein Bodendenkmal (D-6-6227-0031: Siedlung der Linearbandkeramik, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der frühen Latènezeit sowie Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).

Baudenkmäler müssen, soweit zumutbar, von den Eigentümern instandgehalten, instandgesetzt, sachgemäß behandelt und vor Gefährdung geschützt werden (Art. 4 Abs. 1 BayDSchG).

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayernatlas
- Flächennutzungsplan

Baudenkmale in der Altstadt/Etwashäuser sind von der ergänzenden baulichen Entwicklung nicht betroffen, es sind keine relevanten Fernwirkungen zu verzeichnen.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Auch bei Nicht-Durchführung der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erwarten.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Hinweis auf erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG vor Bodeneingriffen innerhalb der Ausgleichsfläche A2
- Hinweis zur Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Fund gemäß Art. 8 DSchG

Bewertung

Beeinträchtigungen von Kultur- oder Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten.

7.7.8 Schutzgut Fläche

Es ist eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen anzustreben. Daher sollen für die gemeindlichen Entwicklungen die Möglichkeiten insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von etwa 2,61 ha. Die vorhandenen Flächennutzungen setzen sich laut Flächennutzungsplan aus Fläche für die Landschaft sowie gewerblicher Baufläche zusammen.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ an, welches insgesamt über

und weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden (vgl. 30-ha-Ziel der Bundesregierung). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (gemäß § 1 Abs. 2 BauGB).

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayernatlas
- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“

eine Größe von etwa 13,5 ha verfügt und das Planungsgebiet im Norden, Osten und im Süden umgibt.

Die Fläche zur Erweiterung der beiden ortsansässigen Unternehmen befindet sich im unmittelbaren Zusammenhang bestehender Gewerbebetriebe am gewerblich geprägten nördlichen Stadtrand Kitzingens.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich bestehen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Die vorliegende Planung sieht eine Flächeninanspruchnahme von 2,61 ha vor. Hierbei werden landwirtschaftliche Nutzflächen (ca. 1,33 ha) sowie Grünflächen mit Gehölzstrukturen (ca. 0,07 ha) auf einer Fläche von rund 1,39 ha überplant und versiegelt.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Festsetzung der maximalen rechtlich zulässigen GRZ zur maximalen Ausnutzung der Fläche und Minimierung der benötigten Flächenausdehnung
- Erweiterung der Unternehmen im Siedlungszusammenhang in Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet ohne weitere Beanspruchung von Flächen an anderer Stelle
- Sicherung bestehender Freiflächen durch Festsetzung im Bebauungsplan

Bewertung

Die aufgrund von Betriebserweiterungen ortsansässiger Unternehmen nötige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist Neubauten der Unternehmen auf der „grünen Wiese“ vorzuziehen. Dies dient auch dem in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Durch die Erweiterung des Bebauungsplans

kommt es zu einem Lückenschluss zwischen nördlich und südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen.

Durch die Neubebauung in Anbindung an bereits bebaute Areale kann der Flächenverbrauch minimiert und eine Flächenausweisung im größeren Umfang an anderer Stelle vermieden werden. Aufgrund der Standortwahl kann so die Flächeninanspruchnahme vergleichsweise gering gehalten werden.

7.7.9 Wechselwirkungen

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

Aufgrund der geringen Bedeutung und Schutzwürdigkeit der betroffenen Flächen in Bezug auf die meisten Schutzgüter beziehen sich wesentliche Wechselwirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt in Hinblick auf dessen Retentionsfunktion sowie auf den dauerhaften Flächenverlust, der das Entwicklungspotenzial für Biotope und Arten sowie die biologische Vielfalt dauerhaft einschränken.

Die geplante Nutzung des Plangebiets als Erweiterungsflächen zweier Gewerbebetriebe ist mit den benachbarten Nutzungen verträglich. Durch die Standortwahl im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet kann die Flächeninanspruchnahme minimiert werden.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

7.7.10 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich bereits in einem gewerblich geprägten Umfeld und auch die Betriebe, für deren Erweiterung hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, liegen bereits in enger Nachbarschaft zum Plangebiet. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets kommen somit keine weiteren Nutzungen, die eine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle haben, hinzu. Eine neue Konfliktsituation ist somit nicht zu verzeichnen.

Betriebe, die einen Betriebsbereich nach der Störfallver-

ordnung betreiben, sind innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets nicht bekannt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB sind daher für die Planung nicht anzunehmen.

7.8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage des in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen aktuellen Umweltzustandes werden in Orientierung am Leitfaden zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und Maßnahmen zum Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen ermittelt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

7.8.1 Einstufung der Bestandssituation

Die Fläche wurde der Bestandssituation entsprechend nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bewertet und eingestuft. Dabei werden die Schutzgüter nach Naturschutzrecht Arten und Lebensräume (Biotope), Boden, Wasser, Klima/ Luft und das Landschafts- bzw. Ortsbild berücksichtigt. Das Planungsgebiet wurde auf Grundlage seiner unterschiedlichen Nutzungsstruktur in drei Teilbereiche untergliedert:

- Teilbereich 1 (TB 1) - Ackerflächen (Ackerbrachen < 5 Jahre, intensiv genutzte Ackerflächen, Erd-/Grünweg)
- Teilbereich 2 (TB 2) - Hecken (Gehölzbestand mit Sträuchern und Bäumen) mit Grünwegen

- Teilbereich 3 (TB 3) - versiegelte und bebaute Flächen, Industriegebiet mit bestehendem Baurecht (Bereiche OHNE Eingriff/eingriffsneutral)

Im Industriegebiet im nördlichen Planungsgebiet (Fl.Nrn. 7022/20, 7022/32, 7022/21) besteht bereits Baurecht, weshalb dieses nicht Bestandteil der Bilanzierung ist. Weiterhin werden bestehende befestigte und versiegelte Verkehrsflächen im südlichen Plangebiet sowie Bestandsgebäude (Pumphaus, Gewächshaus, Scheune) nicht in die Bilanzierung einbezogen. Bestehende, als zu erhaltend festgesetzte Gehölzstrukturen werden ebenfalls nicht als Eingriff gewertet. Diese Flächen stellen keine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar (vgl. Tab. 5-8, Abb. 9).

Einstufung der Schutzgüter, die das gesamte Plangebiet betreffen	Einstufung des Zustandes	Einstufung Kategorie
Orts- und Landschaftsbild	Agrarlandschaft am gewerblich geprägten Ortsrand mit Eingrünungsstrukturen	I+
Klima, Luft, Klimaschutz	kleinräumiges Kaltentstehungsgebiet auf landwirtschaftlichen Flächen am Stadtrand im gewerblichen Umfeld	I+
Bewertung Orts-/Landschaftsbild, Klima/Luft		I+

Tab. 5: Einstufung des Zustands der Schutzgüter, die das gesamte Plangebiet betreffen

Teilbereich 1 (TB 1) Ackerflächen, ca. 14.398 m ²	Einstufung des Zustandes	Einstufung Kategorie
Arten, biologische Vielfalt, Natura 2000	(ehemals) intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung	I+
Boden	unterdurchschnittlich ertragsfähiger Boden mit geringer bis mäßiger Filter- und Pufferfunktion, unversiegelt, Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung	I-
Wasser	Gebiet mit mäßiger bis hoher Durchlässigkeit, Hochwassergefahrenfläche des Mains, Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung	II-
Bewertung Orts-/Landschaftsbild, Klima/Luft		I+
Gesamtbewertung TB 1		I+

Tab. 6: Einstufung des Zustands der Schutzgüter im TB 1

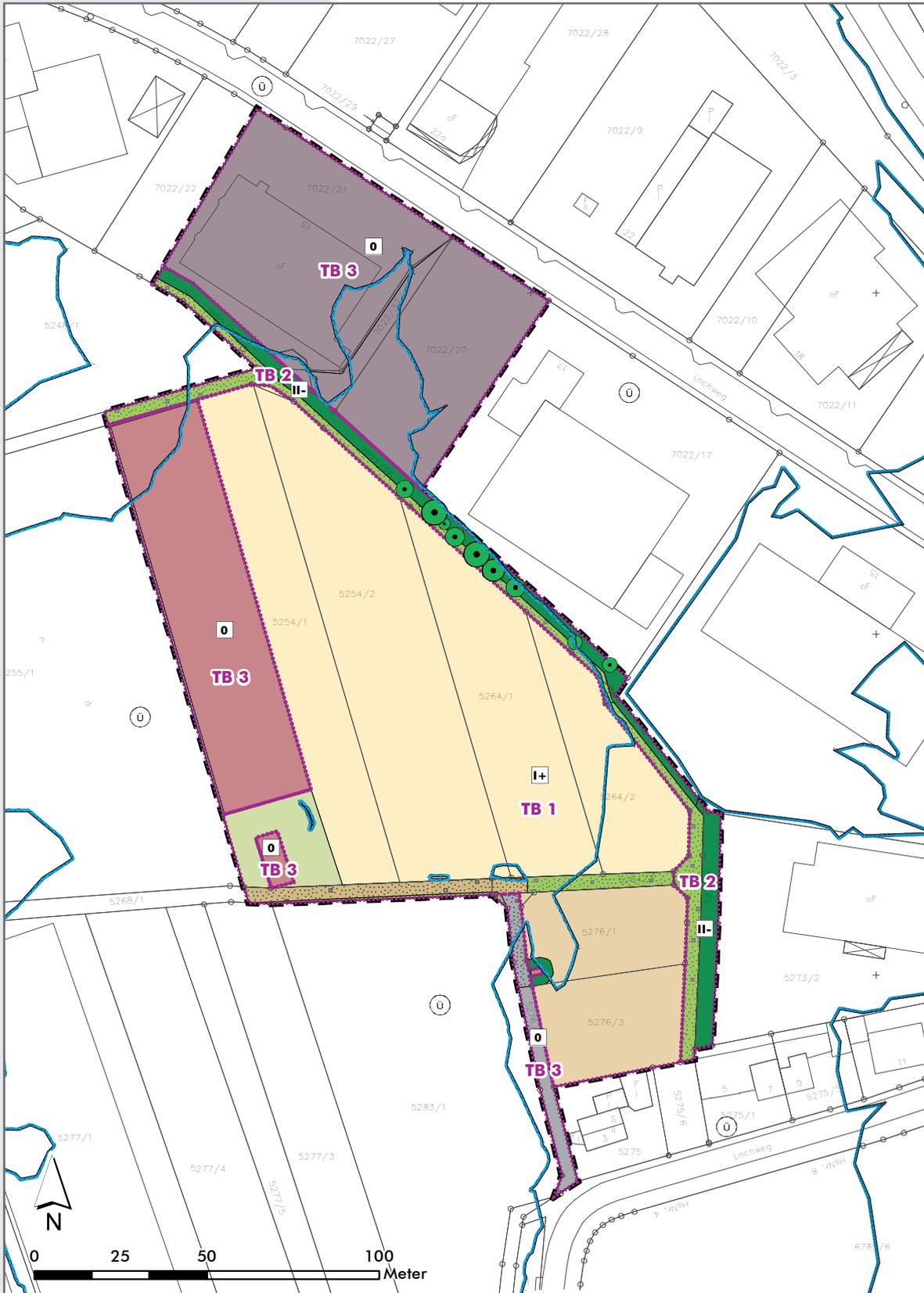




Abb. 9: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘
 Quelle: arc.grün landschaftsarchitekten. stadtplaner

Teilbereich 2 (TB 2) Hecken/Gehölze, ca. 2.127 m ² (davon 1.345 m ² ohne Eingriff)	Einstufung des Zustandes	Einstufung Kategorie
Arten, biologische Vielfalt, Natura 2000	dichte Hecken mit Baumbestand am Ortsrand, Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen	II-
Boden	unterdurchschnittlich ertragsfähiger Boden mit geringer Filter- und Pufferfunktion, Dauerbewuchs	I+
Wasser	Gebiet mit mäßiger bis hoher Durchlässigkeit, Hochwassergefahrenfläche des Mains, schützende Bedeckung durch Dauerbewuchs	II-
Bewertung Orts-/ Landschaftsbild, Klima/Luft		I+
Gesamtbewertung TB 2		II-

Tab. 7: Einstufung des Zustands der Schutzgüter im TB 2

Teilbereich 3 (TB 3) versiegelte/bebaute Flächen, Flächen mit Baurecht, ca. 9.563 m ² Bereich OHNE Eingriff	Einstufung des Zustandes	Einstufung Kategorie
Schutzgüter Arten/biologische Vielfalt, Boden, Wasser	Flächen bereits überbaut oder versiegelt, Flächen mit bestehendem Baurecht, Flächen ohne Eingriff	0
Bewertung Orts-/ Landschaftsbild, Klima/Luft		I+
Gesamtbewertung TB 3		0

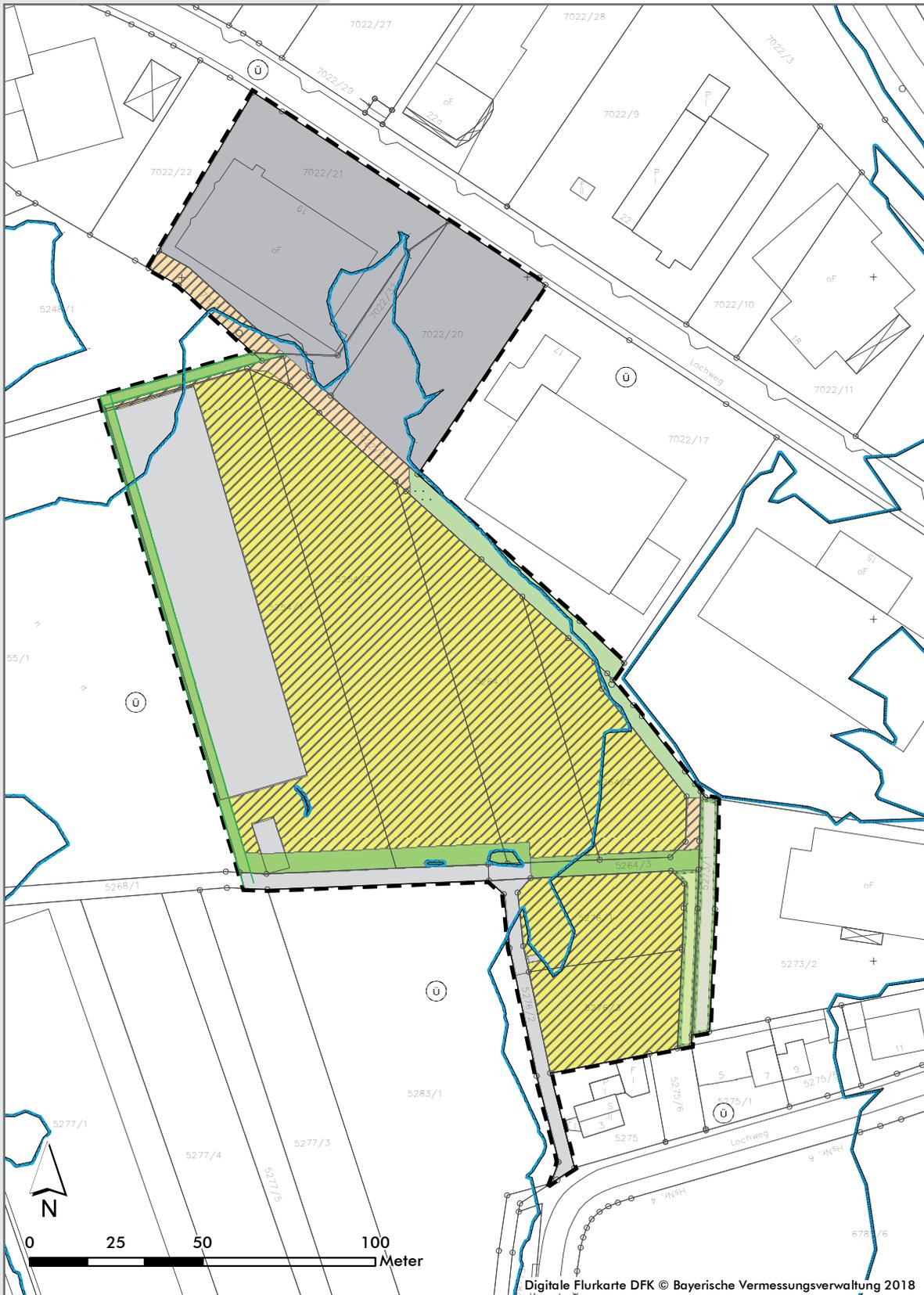
Tab. 8: Einstufung des Zustands der Schutzgüter im TB 3
 (Bereiche ohne Eingriff/eingriffsneutral)

7.8.2 Einstufung der geplanten Nutzung

Die geplante bauliche Nutzung als Gewerbe- sowie als Industriegebiet sieht mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,8 bzw. 0,9) eine hohe bauliche Dichte mit einem hohen Nutzungsgrad durch Überbauung und Versiegelung vor (vgl. Tab. 9). Die Einstufung der Flächen des Gewerbe- bzw. Industriegebiets erfolgt gemäß Leitfaden als Typ A (mittlerer bis hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad). Damit einher geht ein Verlust der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (insbes. Tiere/Pflanzen) bisher unversiegelter Freiflächen im Bereich der Bauflächen und der Erschließungsflächen.

Geplante Flächennutzung	Fläche ha	Versiegelungs- / Nutzungsgrad	Eingriffsschwere
Geltungsbereich insgesamt	2,61		
davon: Eingriffsfläche: Gewerbe-/ Industriegebiet	1,39	GRZ > 0,35	Typ A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad
davon: bereits versiegelte Flächen bzw. Flächen mit bestehendem Baurecht / ohne Eingriff	1,22		nicht als Eingriff bewertet

Tab. 9: Einstufung der geplanten baulichen Nutzung nach Leitfaden



Einstufung der geplanten Nutzung und Beurteilung der Beeinträchtigungsintensität

Eingriffsflächen



Typ A I+,
13.250 m²

hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad
auf Flächen geringer Bedeutung, oberer Wert



Typ A II-,
691 m²

hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad
auf Flächen mittlerer Bedeutung, unterer Wert

Nicht als Eingriff bewertet



bereits versiegelt/bebaut



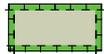
bestehendes Baurecht
(Bebauungsplan Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" - Urplan, i.d. Fassung v. 12.09.1991)



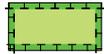
private Grünflächen



flächiges Pflanzgebot



bestehende Ausgleichsflächen



geplante Ausgleichsflächen

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich



Flurstücke mit Flurnummern



ermitteltes Überschwemmungsgebiet des Mains
(Hochwassergefahrenflächen HQ 100)



ermitteltes Überschwemmungsgebiet des Mains
(Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG)
(Hochwassergefahrenflächen HQ extrem)

Abb. 10: Ableitung der ‚Beeinträchtigungsintensität‘
Quelle: arc.grün landschaftsarchitekten. stadtplaner

7.8.3 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsbedarfs

Durch die Überlagerung der Kategorieeinstufungen des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nutzungen (Eingriffsschwere) ergeben sich Teilflächen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten (vgl. Abb. 10). Grundlage ist die Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren des Leitfadens.

Für die Bewertung der Eingriffsschwere gemäß Leitfaden können bei einem mittleren bis hohen Nutzungsgrad für Flächen mit geringer Bedeutung in der Kategorie A I die Kompensationsfaktoren in der Spanne zwischen 0,3 bis 0,6 liegen. Aufgrund der Lage innerhalb der Hochwassergefahrenfläche wird ein Faktor von 0,6 angenommen.

Für Flächen mit mittlerer Bedeutung in der Kategorie A II ergibt sich aufgrund des mittleren bis hohen Nutzungsgrades ein Kompensationsfaktor zwischen 0,8 und 1,0. Unter Berücksichtigung der lediglich kleinräumigen naturschutzfachlichen Bedeutung der Gehölzbestände und der Vorbelastungen im Plangebiet wird für die Bewertung der Eingriffsschwere gemäß Leitfaden der Faktor 0,8 für den Bauflächentyp A angenommen.

Für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich - nach Leitfaden - der in Tab. 10 dargestellte Ausgleichsbedarf.

7.8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Es wird ein Kompensations- bzw. Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,71 ha für das Industriegebiet sowie ca. 0,14 ha für das Gewerbegebiet ermittelt (vgl. Tab. 10). Diese Flächen stehen zum einen innerhalb des Geltungsbereichs mit der Ausgleichsfläche A1 (0,02 ha für das Gewerbegebiet) zur Verfügung. Der darüber hinaus bestehende Ausgleichsflächenbedarf (0,71 ha für das Industriegebiet bzw. 0,12 ha für das Gewerbegebiet) wird auf externen Flächen gedeckt (A2: 0,75 ha für das Industriegebiet und A3: 0,06 ha für das Gewerbegebiet) (vgl. Tab 11). 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. Kleingärten und Ruderalflächen verbessert und die Biotop-

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche m ²	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf m ²
Gebiet geringer Bedeutung Kategorie I			Typ A 0,3 - 0,6	
Teilbereich 1 (Ackerflächen) davon für:	13.250	Typ A I oben	0,6	7.950
• GI _e 1-2, GI 3 • GE _e	10.884 2.366			6.530 1.420
Gebiet mittlerer Bedeutung Kategorie II			Typ A 0,8 - 1,0	
Teilbereich 2 (Hecken/Gehölze) davon für:	691	Typ A II unten	0,8	553
• GI _e 1-2, GI 3	691			553
Gebiet mit hoher Bedeutung Kategorie III			Typ A 1,0-3,0	
nicht vorhanden	-	-	-	-
Summe Eingriffsfläche/ Ausgleichsbedarf	13.941			8.503
davon für:				
• GI _e 1-2, GI 3 • GE _e	11.575 2.366			7.083 1.420
Summe, nicht als Eingriff bilanziert	12.146			
davon:				
• bereits versiegelte und bebaute Flächen	3.659			
• Flächen mit bestehendem Bau- recht	5.897			
• private Grünflächen mit Erhal- tungsgeboten	673			
• flächige Pflanzgebote	1.357			
• bestehende Ausgleichsfläche mit Erhaltungsgeboten (Fl.Nr. 5273/1)	344			
• Ausgleichsflächen	216			
Gesamtfläche Geltungsbereich	26.089			

Tab. 10: Ausgleichsflächenbedarf

qualität einschließlich der Arten- und Strukturvielfalt erhöht werden.

Entgegen der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans („Fläche für die Landwirtschaft“, nicht „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten“) wurde eine Teilfläche der Ausgleichsfläche A2 (ca. 7.480 m²) bisher als Kleingärten genutzt (ca. 3.130 m²). Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden daher innerhalb der Ausgleichsfläche A2 die landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Wege-/Grünflächen entlang der Kleingärten (ca. 4.350 m²) ebenso wie ein Großteil der Kleingartenflächen, welche als strukturarm einzuordnen sind (ca. 2.730 m²), in Stufe I oben eingeordnet. Etwa 1/8 der Kleingartenfläche, insbesondere eingegrünte Randbereiche, stellen sich etwas strukturreicher und höherwertiger als Gärtnerland und intensiv beanspruchte/gepflegte Gartenflächen dar. Diese werden daher gemäß Leitfaden bereits als Stufe II unten eingeordnet, werden in Teilen erhalten und nicht als Ausgleichsflächen angerechnet (vgl. Tab. 11).

Gleichzeitig wird innerhalb der Ausgleichsflächen A2 sowie innerhalb des eingeschränkten Industriegebiets GE₆ durch die Anlage von Geländemulden mit durchschnittlich 50 cm Tiefe ein Großteil des durch die zulässige Bebauung entstehenden Retentionsraumverlusts ausgeglichen.

Die externe Ausgleichsfläche A3 ist eine Teilfläche der Maßnahmenfläche M4 des Konzeptes zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372) vom 07.10.2013.

Das für die Ausgleichsflächen zu erstellende Gesamtkonzept mit den zugeordneten Maßnahmen ist in Tab. 11 zusammengefasst.

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche A2, die sich zwischen dem allgemeinen Wohngebiet „Tännig Ost“ und der Heinrich-Huppmann-Straße befindet, wäre grundsätzlich aufgrund der baulich geprägten Umgebung eine weitere Ausweisung von Baugebieten denkbar. Dies ist aber zukünftig nicht beabsichtigt: U. a. aus Gründen des Hochwasser- und Immissionssschutzes ist langfristig eine bauliche Nutzung dieser Flächen nicht sinnvoll, weshalb bereits im Zuge der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kitzingen in diesem Bereich dargestellte gemischte Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt wurden. In diesem Zuge wurden zudem südlich der Ausgleichsfläche A2 bereits rechtlich festgesetzte Ausgleichsflächen ausgewiesen. Hierdurch ist A2 langfristig gesichert; sollte hier in Zukunft dennoch eine

bauliche Entwicklung stattfinden, ist wiederum der Ausgleich für die entfallenden Ausgleichsflächen zu leisten.

7.8.5 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

Betroffenheit agrarstruktureller Belange gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG

Durch die festgesetzte externe Ausgleichsfläche A2 werden bisherige Ackerflächen im Umfang von ca. 0,44 ha und bisherige Kleingärten im Umfang von ca. 0,31 ha überplant. Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange gemäß § 1a Abs. 3

Ausgleichsfläche	Flurnummer / Gemarkung	Entwicklungsziel	Fläche
A1: Pflanzung einheimischer Laubbaumhochstämme und Gehölze	5264/3 (T), Stadt Kitzingen, Gemarkung Kitzingen	Anpflanzung mindestens 3-reihiger dichter Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit punktueller Ergänzung standortgerechter heimischer Laubbaumhochstämme	0,02 ha (Aufwertung von Stufe I+ auf Stufe II+)
A2 (z. T. CEF-Maßnahme): Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen sowie Kleingärten in extensives, artenreiches Grünland sowie Pflanzung einheimischer Laubbaumhochstämme externe Ausgleichsfläche, für Gl. 1-3	5320 Stadt Kitzingen, Gemarkung Kitzingen	Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubbaumhochstämme (Baumreihe) auf artenreichem Grünland (Frisch-/Feuchtwiese), flächige Ansaat mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut, extensive Pflege (ein- bis zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes; 1. Schnitt bis spätestens Mitte Juni, zweiter Schnitt nicht vor 01.09., bzw. im Februar / März des folgenden Jahres; bei Versäumnis des 1. Schnitttermins, Mahd erst nach dem 01. 09.; stehen bleiben einzelner Bereiche/Abschnitte über den Winter) Anlage mehrjähriger Blühstreifen auf einer Fläche von mind. 1.000 m ² ; vorher Bodenabtrag (Lage abhängig von örtlichen Gegebenheiten, im Rahmen der Ausführungsplanung und des Ausgleichs des Retentionsraumverlusts zu konkretisieren) Anlage strukturreicher Gräben und Flutmulden zum Retentionsausgleich durch wechselnde Neigungen, Variation der Böschungslinie und der Abgrabungstiefen Schutz vor Bodenerosion im Hochwasserfall durch dauerhafte Vegetationsdecke	0,75 ha / anrechenbar 0,71 ha (Aufwertung von Stufe I+ auf Stufe II+)
A3: Aufwertung von Grünland zu seggen- und binsenreichen Nasswiesen externe Ausgleichsfläche, für GE.	6270 (T), Stadt Kitzingen, Gemarkung Kitzingen	Vernässung des Geländes durch eine Absenkung des Geländes um bis zu ca. 50 cm (gem. des Konzeptes zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372) vom 07.10.2013)	0,06 ha / anrechenbar 0,12 ha (Aufwertung von Stufe I+ auf Stufe III)
Summe			0,83 ha / anrechenbar 0,85 ha

Tab. 11: Entwicklungsziele auf den Ausgleichsflächen

S. 5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG (i.d.R. bei Betroffenheit von >3 ha landwirtschaftlicher Fläche für Kompensationsmaßnahmen) liegt demnach nicht vor.

Die externe Ausgleichsfläche A3 findet sich bereits innerhalb der „Gebietskulisse als übergeordneter Rahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ innerhalb des FFH-Gebiets.

Inanspruchnahme von für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG

Gemäß der Bodenschätzungskarte sind im Bereich der externen Ausgleichsfläche A2 überwiegend Ackerstandorte mit ((an-)lehmigen) Sandböden geringer Ertragsfähigkeit (Ackerzahlen 26-32, Zustandsstufe 4) vorzufinden. Insofern sind im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich ertragreiche Böden betroffen.

Vermeidung der Entnahme landwirtschaftlicher Flächen aus der Nutzung gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG

Die als Ausgleich gewählte externe Fläche A2 eignet sich aufgrund der räumlichen Nähe zum Eingriffsbereich besonders als Ausgleichsfläche, zumal sich in deren südlicher Nachbarschaft ebenfalls bereits Ausgleichsflächen befinden. Darüber hinaus können mögliche Konflikte zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und der unmittelbar westlich angrenzenden Wohnbebauung durch Umwandlung der Flächen in Ausgleichsflächen minimiert werden. Gleichzeitig können durch die gewählte Ausgleichsfläche die Anforderungen an den Retentionsausgleich im Überschwemmungsgebiet (Risikogebiet) erfüllt werden. Zudem erfolgt u. a. durch die Anlage mehrjähriger Blühstreifen der Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft teilweise über produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (in Orientierung an Anlage 4.1 zur BayKompV), agrarstrukturellen Belangen wird hierdurch Rechnung getragen.

7.9 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die vorliegenden und zur Verfügung gestellten Informationen basieren zum einen auf Daten- und Plangrundlagen, die in

Planmaßstäben zwischen 1:50.000 (Regionalplan, (hydro-)geologische Karten etc.) und 1:15.000 (Landschafts- und Flächennutzungsplan) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen. Maßstabsgerechte Informationen z. B. zu 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.

Die Prognose und Differenzierung bau- und nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt wird zum derzeitigen Planungsstand dem Detaillierungsgrad des Bebauungsplans entsprechend pauschal und überschlägig beurteilt.

7.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Um negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Umwelt zu verhindern, ist es erforderlich, noch nicht absehbare Umweltauswirkungen zu beobachten und ggf. steuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Die angemessene Entwicklung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen ist zu überprüfen. Außerhalb der Bauzeitenregelung zum Artenschutz kann nur mit dem Bau begonnen werden, wenn vor Beginn der Arbeiten nachgewiesen wird, dass keine Quartiere oder Niststätten im Bau-feld vorhanden sind.

7.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ wird die Erweiterung zweier ortsansässiger Gewerbebetriebe im Stadtteil Etwashausen planerisch vorbereitet. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst 2,61 ha und die Flurstücke mit den Nrn. 5248/2T, 5254/1, 5254/2, 5264/1, 5264/2, 5264/3, 5268/1T, 5273/1, 5276/1, 5276/2, 5276/3, 7022/20, 7022/21, 7022/32 und 7022/26. In der Bebauungs-

planänderung und -erweiterung werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein eingeschränktes Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 0,9 festgesetzt. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Schwarzacher Straße Ost“ erstreckt sich auf überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wege. Der nordöstliche Geltungsbereich befindet sich bereits innerhalb des bestehenden Industriegebiets, die bisher gültigen Festsetzungen werden durch die in der 5. Änderung und Erweiterung getroffenen Festsetzungen ersetzt. Da hier jedoch bereits Baurecht besteht, werden die entsprechenden Flächen - ebenso wie bereits versiegelte und bebaute Flächen bzw. weiterhin unverändert bestehende Flächen - nicht als Eingriff gewertet.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Die vorhandenen Plan- und Datengrundlagen wurden durch ein Immissionsschutzgutachten ergänzt.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der gering empfindlichen Bestandssituation - überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in einem bereits gewerblich geprägten Umfeld am Stadtrand - bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Wesentlicher Wirkfaktor ist die Flächenversiegelung durch Gebäude, Verkehrs- und Lagerflächen.

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

Der Großteil des Erweiterungsbereichs liegt innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ 100) des Mains sowie vollständig innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes für ein extremes Hochwasserereignis (HQ extrem) des Mains (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b WHG). Der durch die zulässige Bebauung verursachte Retentionsraumverlust gegenüber der Wasserspiegellage des HQ 100 ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB volumen-, funktions- und zeitgleich zu kompensieren. Der Ausgleich wird

durch die Anlage von Geländemulden mit durchschnittlich ca. 50 cm Tiefe auf der externen Ausgleichsfläche A2 sowie innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets GE_g geschaffen.

Das Planungsgebiet ist als potenzieller Lebensraum für boden- und heckenbrütende Vogelarten (Brut-/Nahrungshabitat) sowie für Fledermäuse (Jagd-/Nisthabitat, Durchflug) zu bewerten. Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt, können jedoch nicht generell ausgeschlossen werden. Daher wurden Maßnahmen ergriffen, um diese Funktionen weitest möglichst zu sichern. Neben grünordnerischen Maßnahmen (Pflanz- und Erhaltungsgebote) sind auch entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im engen räumlichen Zusammenhang vorgesehen. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung der festgesetzten artspezifischen konfliktvermeidenden Maßnahmen nicht verursacht. Diese werden durch Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden Ausgleichsflächen von rund 0,85 ha notwendig, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt werden. Die vorgesehenen Maßnahmen dienen v. a. den Schutzgütern Arten und Lebensräume, Klima/Luft, Boden und Wasser, da diese Schutzgüter von der vorliegenden Planung vorrangig betroffen sind. Die nachfolgende Tabelle fasst die Inhalte des Umweltberichts unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zusammen und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	eingeschränkt zugängliche Ackerflächen in gewerblichem Umfeld mit entsprechenden Vorbelastungen, nur geringe Wohnumfeld-/Erholungsfunktion	Ausschluss von Anlagen mit Nachtbetrieb und nächtlichem Lieferverkehr im Gewerbegebiet sowie Betriebswohnungen im Gewerbegebiet und tlw. auch im Industriegebiet, Festsetzung von Lärmkontingenten Pflanzgebote zur Durchgrünung Beschränkung der Bauhöhe	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	landwirtschaftliche Nutzungen, Gewerbe angrenzend, keine weiteren Schutzgebiete betroffen	Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes durch Erhaltungs- und Pflanzgebote und dauerhafte gärtnerische Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen Hinweise zum Artenschutz Festsetzung geeigneter Ausgleichsflächen (u. a. Anlage von Extensivgrünland mit heimischen Laubbäumen, Blühstreifen)	gering
Boden	großflächig unversiegelte, unterdurchschnittlich ertragsfähige (lehmige) Sandböden mit mäßiger Filter-/Pufferfunktion, Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung	Erhaltungsgebote, Pflanzgebote mit Herstellungsfrist, dauerhafte gärtnerische Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen Hinweise zum Bodenschutz und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	mittel
Wasser	überwiegend unversiegelte Flächen mit ungestörtem Abfluss von Niederschlagswasser Lage innerhalb des Risikogebiets des Mains, amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet/Trinkwasserschutzgebiete nicht betroffen	Ausgleich des Retentionsraumverlusts auf gleicher Geländehöhe z. T. innerhalb des Geltungsbereichs Festsetzung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz (hochwasserangepasste Bauweise) Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	mittel
Klima, Luft, Klimawandel	Ackerflächen als örtliches Kaltluftentstehungsgebiet, Vorbelastungen durch angrenzende gewerbliche und verkehrliche Nutzung	Begrünung unbebauter Grundstücksflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebote zur Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Temperatursausgleich, Schadstoff- und Staubfilter)	gering
Landschafts- & Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	Acker-/Gewerbeflächen am Siedlungsrand, tlw. eingegrünt, ohne Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung	Pflanzgebote zur Durchgrünung des Plangebiets Orientierung der Gestalt und Dimension der zulässigen Bebauung an den bestehenden Baukörpern	gering
Kultur- und Sachgüter	keine Bau- oder Bodendenkmäler, jedoch in räumlicher Nähe zur Ausgleichsfläche A2	Hinweise auf Denkmalschutzgesetz	nicht betroffen/ gering
Fläche	gewerbliche Flächen im gewerblichen Umfeld, Übergang zur freien Landschaft Neuinanspruchnahme einer Fläche von 1,39 ha	Festsetzung der maximal rechtlich zulässigen GRZ zur maximalen Flächenausnutzung Geltungsbereich im Siedlungszusammenhang	gering

Tab. 12: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 26.07.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der B27 - 5. Änderung und Erweiterung“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der B27 - 5. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom 26.07.2018 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.08.2018 bis zum 28.09.2018 frühzeitig beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Ericsson Services GmbH
- Ferngas Nordbayern
- Fernwasserversorgung Franken
- Freiwillige Feuerwehr Kitzingen
- Gemeinde Großlangheim
- Handelsverband Bayern - Der Einzelhandel e.V.
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Kitzingen, Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Denkmalschutzbehörde, Untere Wasserbehörde
- Landratsamt Kitzingen, Kreisbrandrat Roland Eckert
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke, Kitzingen
- Markt Schwarzach
- N-ERGIE Netz GmbH
- PLEdoc GmbH
- Polizeiinspektion Kitzingen
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung und Landesplanung

- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Staatl. Vermessungsamt, Außenstelle Kitzingen
- Staatliches Bauamt Würzburg, Bereich Straßenbau
- Stadt Dettelbach
- Stadt Kitzingen, SG 63 - Tiefbau
- Stadt Kitzingen, SG 30 - Recht
- Stadt Kitzingen, SG 31 - Sicherheit und Ordnung
- Stadt Kitzingen, SG 60 - Bauverwaltung
- Stadt Mainbernheim
- Stadtheimatpfleger, Dr. Harald Knobling
- VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee
- VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld
- VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
- VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
- VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn
- VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim
- VG Marktbreit, Stadt Marktsteff
- Vodafone Kabel Deutschland, Geschäftsstelle Nürnberg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2018 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.08.2018 bis 28.09.2018 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2020 wurden die o.g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.02.2020 bis zum 31.03.2020 beteiligt. Darüber hinaus wurde folgender Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Wasserbeschaffungsverband Albertshofen

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2020 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2020 bis 31.03.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom2020 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der B27 - 5. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

9 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (April 2018):
UmweltAtlas Bayern.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2017):
Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise).
Augsburg.

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT & BAYERISCHES
LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (2003): Das
Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher
Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungs-
verfahren. München/Augsburg.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR
LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2020): Landes-
entwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 1. Januar 2020.
München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICK-
LUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2003): Eingriffsrege-
lung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und
Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICK-
LUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2002): Arten- und
Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Kitzingen. Aktuali-
sierter Textband. Freising.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (April 2020):
BayernAtlas plus.

BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE (BGR) & STAATLICHE GEOLOGISCHE DIENSTE (SGD) (2016): Hydrogeologische Übersichtskarte von Deutschland 1:200.000, Oberer Grundwasserleiter (HÜK200 OGWL). Digitaler Datenbestand, Version 3.0. Hannover.

BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT (BMUB) (Hrsg.) (2016): Hochwasserschutzfibel. Objektschutz und bauliche Vorsorge. Berlin.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, FÜR BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2019): P18/19 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, FÜR BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2015): Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Fassung mit Stand 01/2015.

ÖKOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT WÜRZBURG ÖAW/ARC.GRÜN (2013): Konzept zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372) als fachliche Grundlage für die Anerkennung als Ausgleichs-/Ersatzflächen und deren Umsetzung. Würzburg/Kitzingen.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985): Regionalplan der Region Würzburg (2), zuletzt geändert und

fortgeschrieben durch die 12. Verordnung vom 13.12.2016.
Würzburg.

SCHLUMPRECHT, H. (2016): Relevanzprüfung, Erfassung und
Maßnahmen bei Betroffenheit der Feldlerche. Kurzfassung
von: Entwicklung methodischer Standards zur Ergänzung der
saP-Internet-Arbeitshilfe des bayer. Landesamts für Umwelt,
Augsburg. (unpubl.).

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

STADT KITZINGEN (2015): Flächennutzungsplan mit integ-
riertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen, rechtsgültig mit
Bekanntmachung vom 05.12.2015 (41. Änderung).

STADT KITZINGEN (2006): 23. Änderung des Flächennutzungs-
plans mit integriertem Landschaftsplan, Erläuterungsbericht
Teil Landschaftsplan (1. Fortschreibung).

STADT KITZINGEN (2013): Rahmenplan für den Stadtteil
Etwashausen 2012. Fassung vom 05.04.2013.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Luftbild mit Umgrenzung des Änderungs-/ Erweiterungsbereich, unmaßstäblich	7
Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächen- nutzungsplan mit Umgrenzung der Änderungsbereiche 1 und 2, unmaßstäblich	8
Abb. 3: Übersicht über den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ mit den Änderun- gen/Erweiterungen 1-4 und der geplanten 5. Änderung und Erweiterung	10
Abb. 4: Ausschnitt aus der Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet GE ₆	17
Abb. 5: Übersicht über die zukünftige Erschließungs- situation im Rahmen der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Schwarza- cher Straße Ost“	18

Abb. 6: Übersichtslageplan Eingriffsbereich und externe Ausgleichsflächen	26
Abb. 7: Lage des Geltungsbereichs und des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains (kariert), des ermittelten Überschwemmungsgebiets (HQ100) des Mains (liniert) und des Risikogebiets (HQ _{extrem}) des Mains (flächig hellblau), unmaßstäblich	28
Abb. 8: Überschlägige Ermittlung des zu erwartenden Retentionsraumverlusts im Bereich von GI _e 1 und GI _e 2 (blau schraffiert) aufgrund des vorläufigen Baukonzepts, unmaßstäblich	29
Abb. 9: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘	61
Abb. 10: Ableitung der ‚Beeinträchtigungsintensität‘	65

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Geräuschkontingente für die geplanten Gewerbe-/Industrieflächen	21
Tab. 2: geplante Flächennutzungen	33
Tab. 3: zugeordnete externe Maßnahmenflächen	33
Tab. 4: Wirkfaktoren und deren Dimension	40
Tab. 5: Einstufung des Zustands der Schutzgüter, die das gesamte Plangebiet betreffen	59
Tab. 6: Einstufung des Zustands der Schutzgüter im TB 1	59
Tab. 7: Einstufung des Zustands der Schutzgüter im TB 2	62
Tab. 8: Einstufung des Zustands der Schutzgüter im TB 3 (Bereiche ohne Eingriff/eingriffsneutral)	62
Tab. 9: Einstufung der geplanten baulichen Nutzung nach Leitfaden	63
Tab. 10: Ausgleichsflächenbedarf	67
Tab. 11: Entwicklungsziele auf den Ausgleichsflächen	69
Tab. 12: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	74

10 ANHANG

- 1) Spezieller Artenschutz: Abschichtung relevanter Arten
- 2) Geräuschkontingentierung des Büros Wölfel Engineering GmbH + Co. KG in der Fassung vom 13.01.2020

