STADT KITZINGEN |
NR. 32 „SCHWARZACHER STRASSE OST“

6. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht
zum Entwurf
vom 24.03.2022

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

PLANUNGSTRÄGER

Stadt Kitzingen
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen

Vorentwurf: 10.12.2021
Entwurf: 24.03.2022

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

Achim Müller
Landschaftsarchitekt

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	8
2.5	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen	9
3	Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen	11
3.1	Städtebauliches Konzept	11
3.2	Art der baulichen Nutzung	12
3.3	Maß der baulichen Nutzung	13
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
3.5	Verkehrsflächen / Erschließung	14
3.6	Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser	16
3.7	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	17
3.8	Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO	19
4	Grünordnung	21
4.1	Planerische Vorgaben zur Grünordnung	21
4.2	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	21
5	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 12 u. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, §§ 76fF. WHG)	24
6	Flächenbilanz	29
7	Umweltbericht	30
7.1	Vorbemerkungen	30
7.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	30
7.3	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	31

7.4	Standort- und Planungsalternativen	32
7.5	Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen	33
7.6	Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	35
7.7	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	36
7.8	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	54
7.9	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	68
7.10	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	68
7.11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	69
8	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	73
9	Quellen- und Literaturverzeichnis	75
Abbildungsverzeichnis		77
Tabellenverzeichnis		78
Anhang		78

1 ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ ist die Absicht des Bayerischen Roten Kreuz (BRK), Kreisverband Kitzingen, die bestehende Rettungswache vom aktuellen Standort in der Schmiedelstraße, Kitzingen, an einen neuen Standort am Lochweg, westlich angrenzend an den Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ zu verlagern, um dort - auf derzeit gärtnerisch genutzten Flächen - ein neues BRK-Zentrum zu errichten.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Nutzungen (Rettungswache mit Fahrzeughalle, Hauptverwaltung, Schulungsräumen und Sozialstation sowie Stützpunkt Katastrophenschutz) zu schaffen, ist der Bebauungsplan „Schwarzacher Straße Ost“ zu erweitern. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Südosten über den Lochweg. Das Plangebiet umfasst ca. 1,04 ha.

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 Baufläche 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 29.07.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 6. Änderung und Erweiterung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 S. 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- 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 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

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 49. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschafts-

plan der Stadt Kitzingen benannt, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu diesem Bebauungsplan aufgestellt wird (vgl. Kap. 4 der Begründung zur 49. Flächennutzungsplanänderung).

Die Ausweisung des Baugebietes berücksichtigt die übergeordneten Planungsvorgaben einer flächensparenden Siedlungsentwicklung: Das geplante Sondergebiet wird auf einer Freifläche innerhalb eines bebauten Umfeldes ausgewiesen. Im Osten und Norden grenzt gewerbliche und gemischte Bebauung an. Außerdem mündet das Erweiterungsgebiet im Südosten 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.

Die Versorgung Kitzingens in Rettungsfällen sowie im Katastrophenfall wird durch die Schaffung von Bauflächen im Zuge der Planung langfristig gewährleistet und verbessert.

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

Abb. 1: Luftbild mit Umgrenzung des Änderungs-/ Erweiterungsbereich
Quelle: arc.grün 2021, unmaßstäblich

Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 42. Änderung mit Umgrenzung des Änderungsbereichs
Quelle: Stadt Kitzingen / arc.grün 2021, unmaßstäblich

2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen (Stand 41. Änderung, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 05.12.2015) ist der Erweiterungsbereich des Bebauungsplans bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abb. 2). Im Bebauungsplan soll ein Sondergebiet 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 Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB.

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: Das Vorhaben wird in hochwasserangepasster Bauweise errichtet. Gleichzeitig wird für den Verlust von Retentionsflächen ein geeigneter Ausgleich geschaffen werden, welcher im Zuge des Genehmigungsverfahren volumen-, zeit- und höhengleich nachzuweisen ist.

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“ – 6. Änderung und Erweiterung mit einer Größe von 1,04 ha befindet sich im Norden der Stadt Kitzingen im Stadtteil Etwashausen (vgl. Abb. 1, Abb. 3).

Nördlich und (nord-)östlich grenzt das bestehende Gewerbe- bzw. Industriegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ an. Südlich verläuft die Nordtangente, östlich der Lochweg. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Gemüseanbau) an das Planungsgebiet an.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen (Fl.Nr. 5277/5)
- Misch- und Gewerbegebiet im Osten (Fl.Nrn. 5275, 5276/3, 5276/1)
- Landwirtschaftlicher Weg im Norden (Fl.Nrn. 5268/3, 5268/2, 5268/1)

- Landwirtschaftlicher Weg und Lochweg im Süden (Fl.Nrn. 5277/2, 5271)

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans umfasst die beiden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 5283/1 und 5277/3, den in Teilen ausgebauten Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 5276/2 (innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“), Teilflächen des bisherigen landwirtschaftlichen Wegs mit der Fl.Nr. 5277/2T und der begleitenden Grünfläche mit der Fl.Nr. 6787/3T sowie die Anbindung an den „Lochweg“ mit der Fl.Nr. 5271T.

Der Grunderwerb der Flächen innerhalb des Planungsgebiets durch das Bayerische Rote Kreuz wird vollzogen.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen 186,2 und 187,5 m ü. NN und das Gelände fällt leicht von Osten nach Westen ab.

Über den in Teilen auszubauenden Wirtschaftsweg im Osten des Geltungsbereichs sowie eine neu zu schaffende direkte Zufahrt im Südosten des Planungsgebiets ist dieses 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.

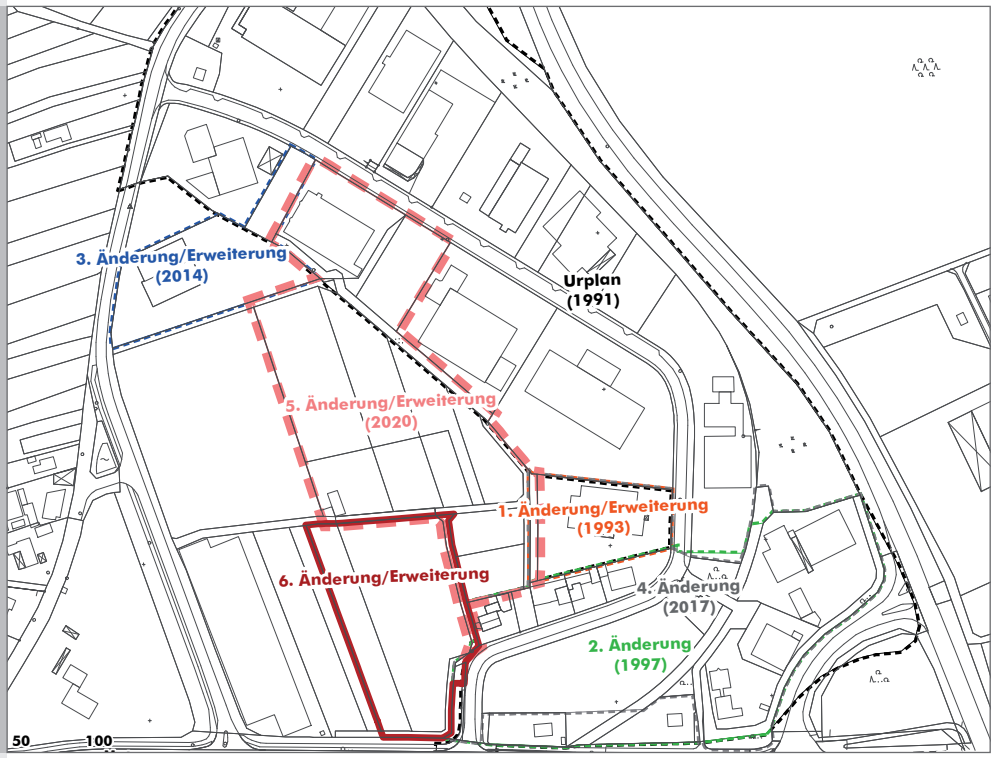


Abb. 3: Übersicht über den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ mit den Änderungen/Erweiterungen 1-5 und der geplanten 6. Änderung und Erweiterung
Quelle: arc.grün/Stadt Kitzingen 2021, unmaßstäblich

3 INHALTE DER PLANUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Städtebauliches Konzept

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 erfolgt, um den Neubau des BRK-Zentrums mit Rettungswache, Stützpunkt Katastrophenschutz und Räumen für Verwaltungen und für soziale Zwecke zu ermöglichen.

Der Kreisverband Kitzingen des Bayerischen Roten Kreuzes beabsichtigt, auf dem Grundstück im Plangebiet, welches über die angrenzende Erschließungsstraße (Lochweg) erschlossen wird, ein neues Zentrum zu errichten, in dem verschiedene Nutzungen und Funktionen gebündelt und entsprechend der aktuellen Anforderungen ermöglicht 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 1-5) 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, die aktuell geplanten Nutzungen an diesem Standort entsprechend der derzeitigen Vorgaben sowie auch für zukünftige Entwicklungen Flexibilität zu ermöglichen. Gleichzeitig wird durch die Orientierung an den Gebäudehöhen und Kubaturen sowie der baulichen Dichte der Umgebung eine Einbindung in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation geschaffen.

Für den Neubau eines zentralen Gebäudekomplexes des BRK wurden verschiedene Standortalternativen geprüft (vgl. Kap. 5 der Begründung zur 49. Flächennutzungsplanänderung). Im Ergebnis verfügte der gewählte Standort am Lochweg über die beste Eignung.

Auch innerhalb des Plangebiets wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft und die Planung unter folgenden Gesichtspunkten optimiert:

- Begrenzung von Gebäudehöhen und Geländeveränderungen zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Umfang und Anordnung der Fahrzeughallen und Stellplätze

unter Berücksichtigung der Fahrkurven der Fahrzeuge
- Zufahrt vom Lochweg unter Gewährleistung der Befahrbarkeit des südlich verlaufenden landwirtschaftlichen Wegs
- Hochwasserschutz (hochwasserangepasste Bauweise)
- Einhaltung von Abständen zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Eingrünung des Sondergebiets (insbesondere durch Pflanzgebote entlang der Ränder des Geltungsbereichs zur Einbindung in den Landschaftsraum)
- langfristige Gewährleistung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten

3.2 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Änderungs-/Erweiterungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Rettungswache und eines Stützpunktes Katastrophenschutz sowie von Anlagen für Verwaltungen und für soziale Zwecke.

Innerhalb des Sondergebiets sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Rettungswache
- bauliche Nutzungen und Anlagen für den Stützpunkt Katastrophenschutz (inkl. Schnelleinsatzgruppen, Wasserwacht, Verpflegungseinheit, Sonderbedarf Rettungsdienst)
- bauliche Nutzungen und Anlagen für soziale Dienstleistungen (Menüservice / Essen auf Rädern, Hausnotruf, Blutspendewesen, Freiwilligenagentur, Stützpunkt Bluttransporte (Medizinischer Transportdienst), Beratungsstellen)
- Sozialstation
- Räume für Verwaltungszwecke, Büroräume
- den o. g. Nutzungen zugeordnete
  - Räume für Verwaltungszwecke, Büroräume
  - Räume für Schulungen und Weiterbildungen
  - Personal- und Sozialräume

- Lagerräume
- Fahrzeug- und Waschhallen, (überdachte) Stellplätze / Garagen

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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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 Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) 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. Änderungen 3-5). Diese Vorgaben ermöglichen die Umsetzung des geplanten Neubaus des BRK-Zentrums, in dem zahlreiche Funktionen und Nutzungen gebündelt werden, die bisher über das Stadtgebiet verteilt sind und an den bisherigen Standorten z. T. den aktuellen Anforderungen nicht mehr entsprechen können.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung wird im Sondergebiet eine maximale Gebäudehöhe bezogen auf die festgesetzte Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden von 188,3 m ü. NN (Wasserspiegellage der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}) festgesetzt (vgl. Abb. 4). Vor dem Hintergrund von Geländeveränderungen und unterschiedlicher Höheneinstellungen der Gebäude wird hierdurch ein zuverlässiger Bezugspunkt gewährleistet. Zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Verschattung) werden im Bebauungsplan unterschiedliche maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Gleichzeitig soll jedoch eine effiziente Ausnutzung des Baugrundstücks gewährleistet werden.

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 baulichen Umfeld entsprechender weitgehend einheitlicher Quartierscharakter gesichert. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Weitere Festsetzungen sind deshalb nicht erforderlich.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird im Planungsgebiet abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Dies ist zur Errichtung ausreichend großer Fahrzeughallen für Rettungswache und Stützpunkt Katastrophenschutz erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Durch die festgesetzte Baugrenze ist die Ausdehnung und Dimension der Baukörper hinreichend begrenzt. Um zukünftig eine flexible Umsetzung auch für mögliche Änderungen oder Erweiterungen an den baulichen Anlagen zu ermöglichen, erstreckt sich die Baugrenze wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf einen großen Teil des Sondergebiets.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen können darüber hinaus im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (u. a. § 23 BauNVO, BayBO) und unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

3.5 Verkehrsflächen / Erschließung

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist eine öffentliche Verkehrsfläche zur Anbindung des Sondergebiets an das städtische Straßennetz (Lochweg) festgesetzt.

Zur Sicherung der Erschließung und Bewirtschaftung der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen

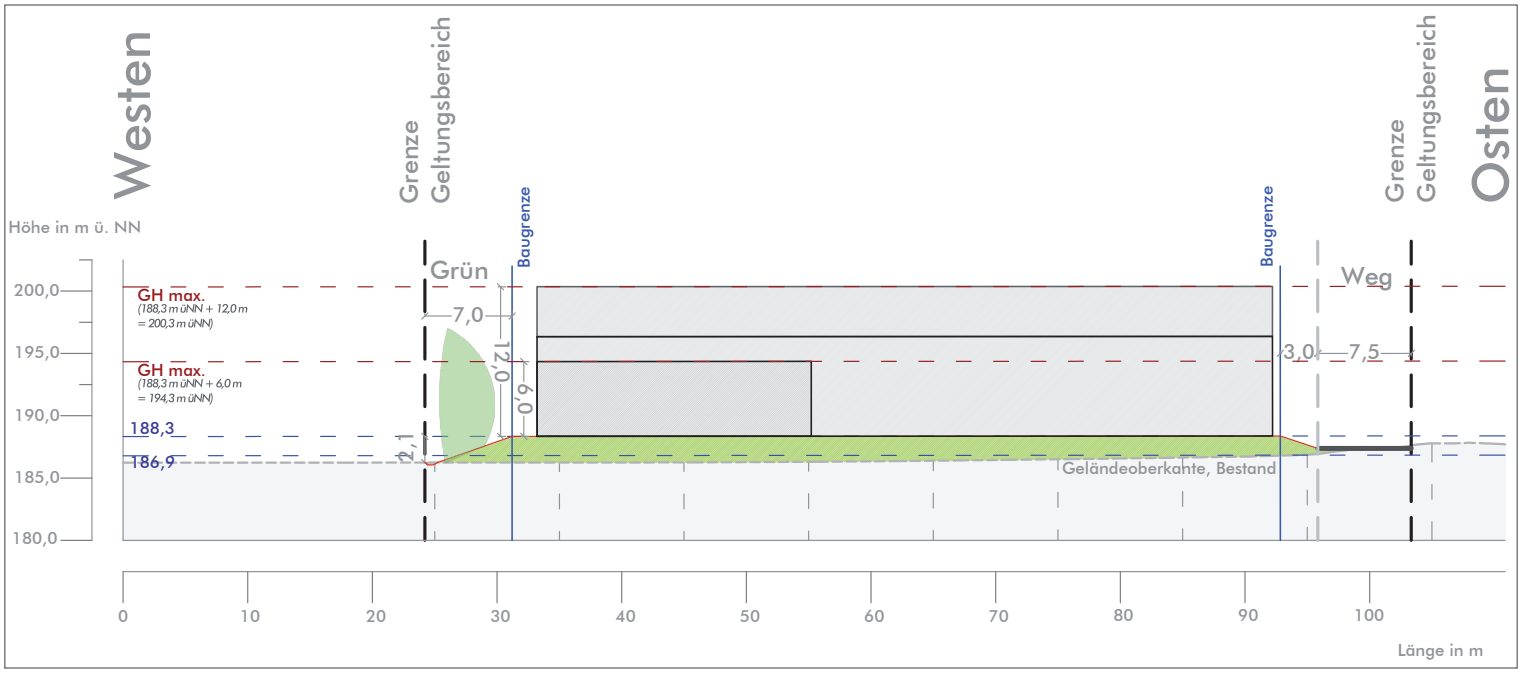


Abb. 4: Schematische Darstellung der Gebäudehöhen und des zukünftigen Geländeverlaufs
Quelle: arc.grün 2022

zu erwartender Verkehr durch Mitarbeitende (MA):

- *Rettungswache: tags bis zu 11 MA, nachts bis zu 8 MA*
- *Stützpunkt Katastrophenschutz: abends gelegentlich bis zu 5 MA, am Wochenende gelegentlich bis zu 15 MA*
- *ggf. Sozialstation bis zu 15 MA*
- *geringfügiger zusätzlicher Verkehr durch weitere Nutzungen, bspw. bei Schulungen*

Flächen wird zudem im südlichen Planungsgebiet ein landwirtschaftlicher Weg (Fl.Nr. 5277/2) entsprechend der Bestandssituation festgesetzt (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Bei Anbindung des landwirtschaftlichen Wegs (Fl. Nr. 5277/2) an die neue Zufahrtssituation zum Lochweg ist die zukünftige uneingeschränkte Befahrbarkeit des landwirtschaftlichen Wegs zu gewährleisten, insbesondere auch mögliche Höhenunterschiede zwischen weiter bestehendem Weg und neuer Wegeführung betreffend.

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt über Anbindung an den unmittelbar östlich angrenzenden Lochweg: Hierzu wird eine neue Zufahrt im südöstlichen Plangebiet hergestellt sowie die bestehende, zum Großteil bereits ausgebaute Zufahrt zum Transportunternehmen östlich des Gebiets verbreitert.

Durch die Planung wird zusätzlicher Verkehr auf den umgebenden Straßen verursacht: Außer Fahrzeugbewegungen im Rettungs-/Katastrophenfall ist neben dem Verkehr durch die Mitarbeitenden (s. Kasten links) Lieferverkehr in geringem Umfang zu erwarten. Fahrzeugbewegungen beschränken sich dabei überwiegend auf den Tageszeitraum.

Insgesamt ist mit der Planung somit kein erheblicher Mehrverkehr zu erwarten und es ist davon auszugehen, dass dieser von den bestehenden, umliegenden Erschließungsstraßen aufgenommen werden kann.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist u. a. über die ca. 500 m entfernte Haltestelle „Lochweg“ (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 Südosten bzw. Osten 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. Ein ausreichender Wasserdruck (Versorgungsdruck an der Ausspeisestelle von ca. 6,00 bar) kann gewährleistet werden. Gleichzeitig besteht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zurzeit die Möglichkeit, den Grundschutz für die betreffenden Abschnitte gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu entnehmen.

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.

Für das Sondergebiet wird festgesetzt, dass im Gebiet anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser in einer Zisterne gesammelt und als Gieß- bzw. Brauchwasser verwendet wird. Ein Notüberlauf der Zisterne an die öffentliche Kanalisation ist herzustellen. Hierdurch kann u. a. einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden.

Der Rückhalt von Niederschlagswasser wird darüber hinaus durch die Festsetzung der Begrünung von Fassaden und von Dächern gefördert.

Insgesamt kann zukünftig daher ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet selbst zurückgehalten werden, sodass maximal geringfügige Wassermengen in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

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 und Osten 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***: L_{EK} Süd 53 dB(A) tags, 38 dB(A) nachts; L_{EK} West 60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts; ***GI***: L_{EK} Süd 56 dB(A) tags, 41 dB(A) nachts; L_{EK} West 63 dB(A) tags, 48 dB(A) nachts). Auch für das südöstlich angrenzende Mischgebiet wurden Emmissionskontingente festgesetzt (MI: 65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts).

Daneben verläuft südlich des Plangebiets die Nordtangente (St 2272) sowie ca. 250 m östlich die St 2271. Am Planungsgebiet führt der Lochweg vorbei (Geschwindigkeitsbegrenzung 50 km/h), der als innerörtliche Erschließungsstraße das Rückgrat des Gewerbegebiets bildet.

In ca. 350 m nordwestlicher Entfernung beginnt das allgemeine Wohngebiet „Tännig Ost“. Neben Wohnhäusern im unmittelbar (süd-)östlich angrenzenden Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“) befinden sich weitere einzelne Gebäude mit Wohnnutzung entlang der Heinrich-Huppmann-Straße in ca. 160 m westlicher Richtung.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurde im Rahmen der Planung ein Schallimmissionsgutachten durch das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG erarbeitet (vgl. Anhang 3). Darin werden zulässige Geräuschkontingente für die geplanten Sondergebietsflächen und die darin zulässigen emittierenden Nutzungen ermittelt, mit denen an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 eingehalten werden.

Das Sondergebiet ist aufgrund der geplanten Nutzungen grundsätzlich vergleichbar mit einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO oder einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Aufgrund der konkret geplanten und festgesetzten zulässigen Nutzungen (keine besonders schutzwürdigen Nutzungen wie Wohnen, ...) wird dem Sondergebiet der Schutzanspruch eines Gewerbegebiets zugrunde gelegt.

Gleichzeitig werden vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen (u. a. auch Schulungs- und Büroräume, kein Wohnen) die Immissionen im Gebiet aus den umgebenden bestehenden Nutzungen (Verkehr, Gewerbe) untersucht. Die darin ermittelten Emissionskontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt, um die Verträglichkeit des geplanten Sondergebiets mit den umgebenden Nutzungen zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet sind dabei keine Überschreitungen maßgeblicher Immissionsricht- bzw. -grenzwerte zu erwarten; Schutzmaßnahmen für die geplanten Nutzungen innerhalb des Gebiets sind daher nicht erforderlich.

Weiter wurde im Rahmen der Untersuchung auch eine Verträglichkeitsprüfung zum Betrieb des BRK-Zentrums durchgeführt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *Beim regulären Betrieb des BRK-Zentrums ohne Einsatz des Martinshorns auf dem Betriebsgrundstück und ohne Sondernotfälle (Betrieb der Katastrophenschutzeinheit in Notfalleinsätzen während der Nacht) können die angesetzten Geräuschkontingente eingehalten werden. Aufgrund der örtlichen Begebenheiten stellt es aus gutachterlicher Sicht für die betroffenen Immissionsorte keine relevante zusätzliche Belästigung dar, wenn das Einsatzhorn bereits zeitlich kurz vor der Einfahrt in den öffentlichen Verkehrsraum auf dem Betriebsgrundstück zum Einsatz kommt.*
- *Bei einer Einstufung der Einsätze der Katastrophenschutzeinheit während der Nacht als seltene Ereignisse gemäß TA Lärm (weniger als 10 Noteinsätze während der Nacht im Jahr) ist der dann maßgebliche Richtwert (nachts 55 dB(A)) eingehalten (im Genehmigungsverfahren zu klären).*

Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass sowohl hinsichtlich der Immissionen im Gebiet, als auch zukünftiger Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung keine erheblichen Einschränkungen bzw. Auswirkungen zu erwarten sind. Das Sondergebiet fügt sich im Übergang zwischen Misch- und gewerblichen Bauflächen in die Umgebung ein.

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. oberflächig 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.

Zur Minimierung der mit der Planung verbundenen „Lichtverschmutzung“ und damit schädlichen Umwelteinwirkungen werden Vorgaben an die Außenbeleuchtung im Plangebiet festgesetzt.

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 unterstützt (vgl. Kapitel 4). Diese tragen zu einer angemessenen Einbindung am Ortsrand und an den angrenzenden Landschaftsraum bei.

Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO gilt im Planungsgebiet in der jeweils aktuellen Fassung. Aufgrund der geplanten Nutzungen im Sondergebiet und dem angrenzendem Mischgebiet mit Wohnnutzung gelten dabei nicht die verminderten Abstandsflächen für Gewerbe-/ Industriegebiete von 0,2 H, sondern 0,4 H, min. 3 m. 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.

Dachflächen sind zu mindestens 50 % mit einer Kombination aus Dachbegrünung mit Solarmodulen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikmodule) auszuführen (Solar-Gründach). Aufgrund der notwendigen Pflegemaßnahmen der Dachbegrünung ist ein Mindestabstand von 50 cm zwischen den Modulreihen einzuhalten. Eine Aufständerung der Module von 20 cm der Modulunterkante zu Oberkante des Substrates ist ebenfalls aus Pflegegründen sowie der Verringerung des Verschattungseffektes der Solarmodule durch Vegetation notwendig. Diese Festsetzung stellt einen wertvollen Beitrag zum Umweltschutz (in Form von Rückhaltung von Niederschlagswasser, Lebensraum

für Tiere und Pflanzen, Reduktion des lokalen Aufheizeffektes) dar und ist somit als Vermeidungsmaßnahme im Rahmen der Ermittlung zum Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) anzurechnen. Auf dem nicht verpflichtend zu begrünenden Dachflächenanteil ist ebenfalls eine Dachbegrünung oder ein Solar-Gründach zulässig, ebenso wie eine Dacheindeckung aus Ziegel, Metall oder Kunststoff (z. B. Foliendach, beschichtetes Metall). Nicht beschichtete Metalldächer oder in ähnlicher Weise behandelte Kupfer-, Zink- oder bleigedeckte Dächer sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig.

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. Um die Einsatzfähigkeit der Rettungswache und des Katastrophenschutzes auch in einem extremen Hochwasserfall zu ermöglichen, sind umfangreiche Auffüllungen erforderlich (vgl. Kap. 5). Entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans werden diese bis zu einer Wasserspiegellage HQ_{extrem} (188,3 m ü. NN) und zusätzlich einem - unter Berücksichtigung der Höhenverhältnisse der bestehenden Erschließungsstraße - geringfügigen ggf. erforderlichen Freibord (0,1 m) ermöglicht.

Höhenunterschiede zwischen dem Sondergebiet und der freien Landschaft dürfen lediglich durch zu bepflanzende Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 oder flacher innerhalb des Sondergebiets ausgeglichen werden. Hierdurch wird im Übergang zu den westlich angrenzenden unbebauten Flächen eine landschaftsgerechte Einbindung des Sondergebiets sichergestellt. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bzw. landwirtschaftlichen Wegen sind Stützmauern oder Gabionen um 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um die Befahrbarkeit der Wege nicht zu beeinträchtigen.

Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dachflächen) wird durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet gewährleistet und ist somit als Vermeidungsmaßnahme im Rahmen der Ermittlung zum Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) zu berücksichtigen.

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 Mindestdurchgrünung sowie der westlichen, randlichen Eingrünung der Baufläche.

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, heimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

In der Summe ist je 800 m² Baufläche mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm erster oder zweiter Ordnung anzupflanzen. Für die Flächen des Sondergebiets sind entsprechend mindestens 13 Laubbaumhochstämme zu pflanzen Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote 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 Reduktion der Überwärmung versiegelter oder teilversiegelter Flächen und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Pflanzgebote dienen der grünordnerischen Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche. Zur Eingrünung des zukünftigen Geländes der Rettungswache sind entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen Baumpflanzungen und die Anlage von Heckenabschnitten festgesetzt. Aufgrund der notwendigen Aufschüttung des gesamten Geländes zur hochwasserangepassten Bauweise befinden sich die entlang der Westgrenze befindlichen Pflanzgebote zum Teil außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Eine nur abschnittsweise Gehölzpflanzung, um im Hochwasserfall den Rückfluss des Wasser nicht zu behindern (vgl. nördlich angrenzende Gewerbegebietsfläche) ist daher nur bei Pflanzungen unterhalb der HQ_{100}-Wasserstandslinie notwendig.

Die optische Eingrünung der Baukörper, eine westexponierte Fassadenverschattung zur Minimierung eines lokalen Aufheizeffektes sowie eine lineare nord-/süd- verlaufende Biotopverbindungsstruktur, welche an die künftigen Strukturen des nördlichen Gewerbegebietes anschließen, stehen im Vordergrund. In diesem Zusammenhang steht auch die verbindlich festgesetzte Begrünung oder Vorpflanzung von westexponierten Fassadenflächen ab einer fest definierten Flächengröße.

Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenauswahl 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 Einhaltung der grünordnerischen Vorgaben sind in einem Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag prüfbar nachzuweisen und spätestens innerhalb eines Jahres nach Bauabschluss fertig zu stellen

Eine festgesetzte nachhaltige Nutzung von Niederschlagswasser sowie verbindliche Maßnahmen zur Eindämmung der Lichtverschmutzung innerhalb des Sondergebietes leisten einen wertvollen Beitrag zum Schutz nachteiliger Umweltauswirkungen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten (Stör- und Tötungsverbote) werden durch Bau-

zeitenbeschränkungen (Baufeldräumung, Beseitigung der Vegetationsdecke nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln) und durch in den Wintermonaten umzusetzenden und bis zum Baubeginn aufrechtzuerhaltenden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Dies leitet sich aus der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan ab.

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.

Um die frist- und sachgerechte Umsetzung von festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Baubeginn 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, §§ 76FF. WHG)

Das Planungsgebiet liegt im ermittelten Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Abflusses (HQ_{100}) des Mains. Die Hochwasserlinie verläuft im Geltungsbereich auf einer Höhe von 186,9 m ü. NN. 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. 5). Die Wasserspiegellage bei einem solchen extremen Hochwasserereignis liegt nach Informationen des Wasserwirtschaftsamts bei ca. 188,3 m ü. NN.

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 § 78b 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

Abb. 5: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich Bebauungsplan) und des ermittelten Überschwemmungsgebiets (HQ_{100}) des Mains (liniert), des Risikogebiets (HQ_{extrem}) des Mains (flächig hellblau) und des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains (kariert)
Quelle: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg / Stadt Kitzingen 2021, arc.grün 2021, unmaßstäblich

geprüft. Folglich ist insbesondere der 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 insbesondere für den Neubau einer Rettungswache und eines Stützpunkts Katastrophenschutz geschaffen werden. Insbesondere angesichts der einzuhaltenden Hilfsfristen gemäß Verordnung zur Ausführung des Bayerischen Rettungsdienstgesetzes (AVBayRDG) im Versorgungsbereich der Rettungswache ist die Wahl möglicher Standorte begrenzt (s. Kap. 5 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung). Gleichzeitig dienen die geplanten Nutzungen dem Allgemeinwohl, da hierdurch die Versorgung der Bevölkerung in Kitzingen in Notfällen sowie mit sozialer Infrastruktur (u. a. Sozialstation) gesichert werden kann. Zudem erfolgt im Interesse der Allgemeinheit mit der Planung im unmittelbaren Siedlungszusammenhang eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Gleichzeitig werden durch eine hochwasserangepasste Bauweise entsprechend der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2018) und durch einen volumen-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich des Retentionsverlustes angepasste und angemessene Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen.

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

Innerhalb des Risikogebiets des Mains sind bauliche Anlagen in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen (z. B. durch ein erhöhtes Erdgeschoss oder durch Ausbildung einer „weißen Wanne“ zum Schutz vor eindringendem Grundwasser, s. Hochwasserschutzfibel des BMI 2018). Der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG wird auch bei der Wasserspiegellage von 188,3 m ü. NN (HQ_{extrem}), bei der ein Großteil des bestehenden Gewerbegebiets betroffen ist (die vorhandenen Gebäude liegen nicht höher als im Plangebiet), durch folgende Punkte berücksichtigt:

Als vorbeugende Hochwasserschutzmaßnahme wird im Bereich des Sondergebiets daher eine Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) von 188,3 m ü. NN (Wasserspiegellage HQ_{extrem}) und darüber hinaus Aufschüttungen für ein geringfügiges Freibord zugelassen. Durch eine hochwasser-

angepasste Bauweise wird gewährleistet, dass nicht nur im Fall eines hundertjährigen Hochwassers, sondern auch eines extremen Hochwasserereignisses die zukünftigen Gebäude nicht überflutet werden und somit keine Sachschäden entstehen. Auf die Berücksichtigung eines Freibords gegenüber der Wasserspiegellage HQ_{extrem} wird aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse in der Umgebung, insbes. der Erschließungsstraßen, verzichtet. Darüber hinaus werden im Zuge einer hochwasserangepassten Bauweise der Gebäude weitere bauliche Schutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst ergriffen (z. B. Einbau technischer Einrichtungen, wie Notstromaggregat, Heizung, sodass sie von einem HQ_{extrem} nicht tangiert werden; keine bodentiefen Fensteröffnungen, ...). Die Zu- und Abfahrt ins Sondergebiet wird im Zuge der Erschließungsplanung hinsichtlich des Hochwasserschutzes und der Erreichbarkeit im Hochwasserfall optimiert (bspw. bzgl. der Höheneinstellung der Zufahrt und durch eine alternative, etwas südlich gelegene Notausfahrt).

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 in Teilen auch eine Räumung der Gebäude/Flächen bei Bedarf möglich ist.

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 unterhalb der Wasserspiegellage HQ_{100} keine durchgängigen Heckenpflanzungen zugelassen.

Durch die geplante Aufschüttung und Bebauung im Sondergebiet geht gleichzeitig Retentionsraum innerhalb des Überschwemmungsgebiets verloren. Überschlägig ermittelt ist ein Retentionsraumverlust von insgesamt ca. 3.750 m^3 zu erwarten (Aufschüttung auf einer Fläche von 9.365 m^2 (= Sondergebiet und neue Verkehrsflächen innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{100}) um durchschnittlich 0,4 m ggü. der Wasserspiegellage HQ_{100}). Dieser Retentionsverlust wird gemäß § 77 WHG volumen- und funktionsgleich und vor Umsetzung der geplanten Erweiterung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ausgeglichen. Die Kompensation erfolgt durch im Zuge des Abbaus von Kies/Sand hergestellten Retentionsraum am Main im Bereich der Staustufen Kitzingen - Dettelbach und damit

auf möglichst gleicher Höheneinstellung wie das Plangebiet. Das tatsächlich herzustellende Retentionsvolumen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens für das jeweilige Bauvorhaben konkret zu ermitteln und vor Baubeginn nachzuweisen. Mit der umfangs-, funktions- und zeitgleichen Bereitstellung von Retentionsraum kann eine Verschlechterung der Hochwassersituation infolge des Planungsvorhabens vermieden/ausgeschlossen werden.

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 zukünftigen Gebäuden im Plangebiet 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.

Im Übrigen wäre auch eine Genehmigung des Vorhabens nach den ***Vorgaben des § 78 Abs. 5 WHG*** für festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des Besorgnisgrundsatzes möglich, da auch diese Schutzvorschriften durch die Planung berücksichtigt werden. Demnach kann die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben - unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Nachbarschaft - folgende Voraussetzungen erfüllt:

a) die Hochwasserrückhaltung wird durch das Vorhaben nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen:

Durch den gemäß textl. Festsetzungen Ziff. 7.1 i. V. m. Ziff. 1.3 umfang-, funktions- und zeitgleich erfolgenden Ausgleich des durch das Vorhabens zu erwartenden Verlusts an Retentionsraum sowie der Festsetzung einer Dachbegrünung (textl. Festsetzung Ziff. 5.2) sowie eines unterirdischen Wasserspeichers (textl. Festsetzung Ziff. 8.2) wird die Wasserrückhaltung im Gebiet selbst gefördert und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung und auf angrenzende Flächen vermieden.

b) Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser wird durch das

Vorhaben nicht nachteilig verändert:

Das Gebiet liegt außerhalb des Durchflussbereichs des Mains und wird lediglich durch Rückstau überflutet. Durch den zu erbringenden Ausgleich des Retentionsraumverlusts kann eine nachteilige Veränderung von Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser ausgeschlossen werden.

c) Der bestehende Hochwasserschutz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt:

Aufgrund des Abstands zum Main, der Lage lediglich im Rückstaubereich und dem Ausgleich des Retentionsraumverlusts kann eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ausgeschlossen werden.

d) Das Vorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt:

Auf Ebene des Bebauungsplans wird eine hochwasserangepasste Bauweise durch die Festsetzung der minimal zulässigen Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) auf Höhe der Wasserspiegellage HQ_{extrem} sichergestellt. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen gemäß textlicher Festsetzung Ziff. 7.2 in hochwasserangepasster Bauweise (objektbezogene Maßnahmen) auszuführen.

6 FLÄCHENBILANZ

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

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in ha / Anteil in %	
Sondergebiet	0,94	90
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg	0,02	2
Öffentliche Verkehrsfläche	0,08	8
Gesamtfläche	**1,04**	**100**

Tab. 1: geplante Flächennutzungen

Zugeordnete externe Ausgleichsfläche	Wertpunkte (WP)
Ausgleichsfläche Fl.Nr. 4930 Gemarkung Kitzingen	18.662 WP (rein rechnerisch ca. 0,29 ha)

Tab. 2: zugeordnete externe Ausgleichsfläche

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 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau u. a. einer Rettungswache mit KFZ-Halle und Verwaltung und eines Stützpunktes Katastrophenschutz geschaffen. Die Stadt Kitzingen sichert durch die Planung den Rettungs- und Katastrophenschutz im Landkreis und setzt gleichzeitig die Zielsetzungen des informellen Rahmenplans für den Stadtteil Etwashausen um.

Das Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ wird in Richtung Westen erweitert und auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flurstücken ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,6 / maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m (Bezugshöhe OK FFB entspricht Wasserspiegellage HQ_{extrem}) mit einem gesamten Umgriff von ca. 1,04 ha festgesetzt. Die bauliche Dichte des Plangebiets ist demnach nicht höher als in der Umgebung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Nrn. 5283/1, 5277/3, 5276/2, 5277/2T, 6787/3T und 5271T 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 (UmweltAtlas Bayern, BayernAtlasPlus)
- Geotechnischer Bericht (vgl. Anhang 1)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (vgl. Anhang 2)
- Immissionsgutachten (vgl. Anhang 3)
- Erkenntnisse durch Ortsbegehung im August 2021

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Untersuchung bezogen auf die geplanten Flächennutzungen, die örtliche und naturräumliche Situation und die Funktion des Naturhaushaltes in erster Linie auf

- der Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Arten / Biotope, 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

Für den Neubau einer Rettungswache und eines Stützpunkts Katastrophenschutz mit u. a. weiteren sozialen Dienstleistungen wurden verschiedene Standortalternativen geprüft (vgl. Kap. 5 der Begründung zur 49. Flächennutzungsplanänderung). Im Ergebnis verfügte der gewählte Standort am Lochweg über die beste Eignung.

Planungsalternativen

Auch innerhalb des Plangebiets wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft (vgl. Kap. 3.1 Städtebauliches Konzept) und die Planung unter folgenden umweltbezogenen Gesichtspunkten optimiert:

- Begrenzung von Gebäudehöhen und Geländeveränderungen zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Hochwasserschutz (hochwasserangepasste Bauweise)
- Einhaltung von Abständen zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Eingrünung des Sondergebiets (insbesondere durch Pflanzgebote 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 WOHNEN, BAU UND VERKEHR, 2021)
- 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 Wasserhaushaltgesetz (§§ 51, 53, 76 WHG) sind im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains (§ 76 WHG) endet in ca. 170 m westlicher Richtung. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch innerhalb der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten für ein 100-jährlich ermitteltes Hochwasserereignis (HQ_{100}) sowie für ein Extremhochwasser (HQ_{extrem}) des Mains (§ 78 b WHG). Die Belange des Hochwasserschutzes 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 südlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Verkehrsfläche dargestellt. Die östlich und nördlich angrenzenden Siedlungsgebiete sind als gemischte und gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Westlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

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 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.

7.6 Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden (vgl. Tab. 3). 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 zu beheben sind. Als nutzungsbedingt bezeichnet werden die durch den Betrieb verursachten anhaltenden Wirkungen auf das Umfeld des Baugebiets.

Wirkfaktor	Wirkzone, -intensität und -dimension	betroffenes Schutzgut
baubedingte Projektwirkung		
bauzeitliche 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
bauzeitliche 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 Retentionraumverlust Veränderung der strukturarmen Geländegestalt und des Landschaftsbilds Lebensraumverlust von Ackerlebensraum	Boden; Wasser; Fläche Orts-/Landschaftsbild Arten, biolog. Vielfalt;
Aufheizeffekt	zusätzliche kleinräumige Erwärmung aufgrund des hohen Versiegelungsgrades Verlust von Kaltluftentstehungsflächen	Klima/Luft/ Klimawandel
betriebsbedingte Projektwirkung		
Verkehrsaufkommen	erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße „Lochweg“	Mensch; Klima/Luft/ Klimawandel
Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht ...)	verstärkte Beeinträchtigung des Ortsrandes durch Lärm- und Schadstoffimmissionen, Verlagerung von Verkehr auf die neuen Bauflächen	Mensch; Orts-, Landschaftsbild

Tab. 3: Wirkfaktoren und deren Dimension

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 (Arten und Lebensräume), Natura 2000, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Menschen, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) - berücksichtigt.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt jeweils schutzgutbezogen anhand der jeweils wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die Flächen innerhalb des Untersuchungsraumes je nach Merkmalen und

Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste (Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) zugeordnet.

Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argurmentativ.

Die Einstufung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021).

7.7.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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 August 2021*

Die Grundstücke im Erweiterungsbereich unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Die nächstgelegene sensible Wohnnutzung findet sich in ca. 350 m nordwestlicher Entfernung (allgemeines Wohngebiet „Tännig Ost“), Wohnhäuser im Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“) grenzen unmittelbar östlich an. Weitere einzelne Gebäude mit Wohnnutzung befinden sich entlang der Heinrich-Huppmann-Straße in ca. 160 m westlicher Richtung.

Vorbelastungen bestehen vor allem durch Emissionen des nördlich und östlich liegenden Gewerbegebiets „Schwarzacher Straße Ost“ sowie durch die südlich verlaufende Nordtangente und die Staatsstraße St 2271 in ca. 250 m nordöstlicher Richtung.

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 Sondergebiet 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.

Die Umlegung der gesamten Rettungswache des BRKs, Kreisverband Kitzingen, auf den neuen Standort ist mit einer Verlagerung des betriebsbedingten Verkehrskommen auf die Erschließungsstraße verbunden. Beim regulären Betrieb des BRK-Zentrums ohne Einsatz des Martinshorns auf dem Betriebsgrundstück und ohne Sondernotfälle (Betrieb der Katastrophenschutzeinheit in Notfalleinsätzen während der Nacht) können die angesetzten Geräuschkontingente eingehalten werden (vgl. Kap. 3.7 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz).

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
- 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 (Arten und Lebensräume)

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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 (2)*
- *Bayernatlas*
- *Flächennutzungsplan*
- *ABSP Bayern, Landkreis Kitzingen*

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:
- *Eigene Begehung im August 2021*
- *spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anhang 2)*

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

Der Großteil des Plangebiets ist von landwirtschaftlichen Flächen mit zugehörigen Wegeflächen gekennzeichnet. Diese sind teils in geschotterter Ausführung und teils als Erdweg ausgebildet und werden von einem artenarmen Krautsaum begleitet. Der Überlagerungsbereich zum angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan weist einen bereits versiegelten und abschnittsweise geschotterten Zustand auf (ca. 375 m²).

Die Flächen westlich des Geltungsbereichs werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, südlich grenzt die Nordtangente sowie der Einmündungsbereich der zum Plangebiet notwendigen Erschließungsstraße „Lochweg“, nördlich und östlich ein Gewerbegebiet 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. 260 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.

Gemäß der Anlage 1 (Liste 1a) des Leitfadens sowie der flächenbezogenen Einstufungen gemäß Biotopwertliste ist das **Schutzgut Arten und Lebensräume** in Bezug auf die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen als **gering** zu bewerten.

Artenschutz

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.

Ergebnisse saP

Mit den faunistischen Untersuchungen 2021 erfolgte die Erfassung der Avifauna, Reptilien sowie des Großen Feuerfalters sowie eine Bewertung des Lebensraumpotentials.

- **Fledermäuse**: Die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die möglicherweise im Gebiet vorkommenden streng geschützten Fledermausarten können als gering eingestuft werden, erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
- **Zauneidechsen:** Ein Vorkommen der Zauneidechse im Eingriffsbereich ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten, eine Nutzung als Teillebensraum (Nahrungshabitat) von möglicherweise im Bereich der südöstlich angrenzenden Straßenböschung vorhandenen Zauneidechsen konnte nicht ausgeschlossen werden. Jedoch wurden im Rahmen von mehreren Begehungen hier keine Zauneidechsen festgestellt.
- **Schmetterlinge:** Potenziell ist ein Vorkommen des Großen Feuerfalter (Lycaena dispar) möglich, im Geltungsbereich sind geeignete Fraßpflanzen aktuell nur an der Böschung im Südosten vorhanden (Rumex obtusifolius, R.crispus). Im Rahmen der Begehungen wurden jedoch keine Entwicklungsstadien oder Imagines des Falters nachgewiesen.
- **Vögel:** Aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Eingriffs-

bereich kann ein Vorkommen gehölzbrütender Arten ausgeschlossen werden (z. B. Bluthänfling, Klappergrasmücke), die intensive landwirtschaftliche Nutzung schließt ein Vorkommen boden- oder bodennah brütender Arten aus (Feldlerche. Rebhuhn). Dementsprechend wurden bei den Begehungen nur Arten festgestellt, die im angrenzenden Umfeld brüten (Amsel, Bachstelze) oder die das Gebiet nur zur Nahrungssuche aufsuchen.

Dennoch werden Maßnahmen, welche sich aus benachbarten, zeitnah erstellten Bebauungsplänen (BP Nr. 32, 5. Änderung) ableiten lassen, werden in der Maßnahmenkonzeption berücksichtigt.

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 32. „Schwarzacher Straße Ost“ 6. Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan bzw. der Neubau des BRK Zentrums ist für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten streng geschützten Arten, für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich nachgewiesen oder möglich ist, unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen mit keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden.

Auch für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kein Verbotstatbestand erfüllt.

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. 0,78 ha (GRZ 0,8) kommen.

Nutzungsbedingte Emissionen (Lärm, Licht, sonstige Störun-

gen bspw. durch Erschütterungen, Erhöhung der Nutzungsfrequenz) durch die zukünftigen Nutzungen werden zur zusätzlichen Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume führen.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Pflanzgebote auf den Grundstücksflächen mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zur randlichen Eingrünung des Baugebiets, Strukturanreicherung sowie Vernetzung mit bestehenden Vegetationsstrukturen und Lebensräumen.
- Maßnahmen zur extensiven Dachbegrünung (Solar-Gründach) und Fassadenbegrünung
- Maßnahmen zur Eindämmung von Lichtverschmutzung
- bauzeitliche Beschränkungen bzw. Vergrämungsmaßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG

Bewertung

Den notwendigen Vorgaben zu Vermeidung und Minimierung wird durch die Festsetzungen sowie künftigen Hinweise zum Artenschutz Rechnung getragen. Die artenschutzrechtlichen Belange werden eine ausreichende Berücksichtigung finden.

7.7.3 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

siehe auch Kap. 7.7.8 „Schutzgut Fläche“

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
- *Umweltatlas Bayern (Übersichtsbodenkarte 1:25.000)*

Bei der Erweiterungsfläche des Bebauungsplans handelt es sich um ein weitgehend unversiegeltes Plangebiet mit Vorkommen von lehmigen Sandböden. Die nachrichtlich übernommenen Ackerzahlen zwischen 33 und 40 beziehen sich auf die natürliche Ertragskraft des vorliegenden Bodens. Im landkreisweiten Vergleich (Durchschnittliche Ackerzahl im Landkreis Kitzingen: 50) ist die Ackerzahl als unterdurchschnittlich zu bewerten, woraus eine unterdurchschnittliche natürliche Ertragskraft abgeleitet werden kann.

Eine aktive Einflussnahme (Einsatz technischer Hilfsmittel) zur

- *Geologische Karte (1:25.000, TK Blatt 6227)*
- *Bodenschätzungskarte*
- *Bayerisches Geologisches Landesamt & Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2003)*
- *Flächennutzungsplan*
- *Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000*

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:
- *Geotechnischer Bericht (Anhang 1)*

Verbesserung bzw. Optimierung der Bodeneigenschaften in Bezug auf eine landwirtschaftliche Nutzbarkeit findet bei der Bewertung des Schutzgutes Boden keine Berücksichtigung.

Dennoch ist anzuerkennen, das der hiesige Anbau von Sonderkulturen in den vergangen Jahren an diesem Standort erfolgreich betrieben werden konnte.

Gemäß geotechnischem Bericht (Anhang 1) kann der Untergrund im Plangebiet vereinfacht mit drei Schichten dargestellt werden:

- Auffüllungen (bestehend aus Sanden mit schluffigen, humos-organischen und kiesigen Bestandteilen),
- Terrassensande des Mains (mit einzelnen Lehmschichten) und
- Tonsteine (im Übergangsbereich zwischen Oberem Muschelkalk und Unterem Keuper).

Bodendenkmale sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

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.

Gemäß orientierender abfalltechnischer Untersuchung des Plangebiets (Anhang 1) sind die entnommenen Proben nach LAGA M20 als Z0- und als Z1.2-Material einzustufen.

Die **Bedeutung dieses Schutzguts** für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird gemäß der Anlage 1 des Leitfadens **als gering bis mittel eingestuft**. Dieser Einschätzung liegen die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Bodens zu Grunde.

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 neuen Rettungswache bzw. des Betriebsgeländes, 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

- Hinweise zum Bodenschutz / zur Lagerung und Verwendung von Mutterboden / zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Bepflanzung und dauerhafte Begrünung unversiegelter Grundstücksflächen
- Festsetzung von Verwendung versickerungsfähiger, offenporiger Beläge auf untergeordneten Verkehrsflächen soweit möglich
- Herstellungsfrist von Bepflanzungs-/Begrünungsmaßnahmen (1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme) zur zeitnahen Wiederbegrünung

Bewertung

Durch die planungsbedingten Versiegelungen und Überbauungen kommt es großflächig zu vollständigen Verlusten der natürlichen Bodenfunktionen.

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

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

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*
- *Bodenschätzung*
- *Flächennutzungsplan*
- *Bayernatlas*

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:
- *Geotechnischer Bericht (Anhang 1)*

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet sowie Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains endet in etwa 170 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 ü. NN; die Wasserspiegellage bei einem extremen Hochwasserereignis liegt bei einer Höhe von etwa 188,3 m ü. NN.

Im Zuge der Baugrunduntersuchung (Anhang 1) wurden im Plangebiet Sickerwasserzutritte zwischen 185,19 m ü. NN und 185,85 m ü. NN beobachtet (schwebender Grundwasserspiegel).

Der dauerhafte Grundwasserstand ist bei 184,86 m ü. NN anzunehmen und liegt somit rd. 1,60 m unter Geländeoberkante (GOK), welche bei ca. 186,5 m ü. NN liegt.

Weiterhin ist dem Gutachten eine mittlere (kf-Wert $1,0x10^{-4}$) bis geringe (kf-Wert $5,0x10^{-7}$) hydraulische Durchlässigkeit der vorhandenen Bodenschichten (Terrassensande, Tonsteine) zu entnehmen.

Vorbelastungen des Grundwassers sind aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung anzunehmen.

Die **Bedeutung dieses Schutzguts** für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird gemäß der Anlage 1 des Leitfadens **als mittel eingestuft**. Dieser Einschätzung liegen die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Wasser zu Grunde.

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 Flächen kommen.

Überschlägig ermittelt kommt es durch notwendige Aufschüttungen im Überschwemmungsbereich des Mains (Risikogebiet) zu einem maximalen Retentionsraumverlust im Umfang von ca. 3.750 m^3.

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 der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Rahmen einer hochwasserangepassten Bauweise:
  - OK FFB_{min} im „SO“ auf 188,3 m ü. NN
- Verwendung versickerungsfähiger, offenporiger Beläge auf untergeordneten Verkehrsflächen soweit möglich
- Schaffung des verloren gehenden Retentionsraumes höhengleich zum Wasserstand HQ_{100} (außerhalb des Geltungsbereichs)
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung durch extensive Dachbegrünung und Zisterne
- 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 bis gering eingestuft. Das durch die Aufschüttungen verdrängte Retentionsvolumen wird durch eine externe Retentionsfläche/-volumen kompensiert (vgl. Kap. 5). 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 Naturhaushaltes (§ 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.

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.

Die **Bedeutung dieses Schutzguts** für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird gemäß der Anlage 1 des Leitfadens **als gering bis mittel eingestuft**. Dieser Einschätzung liegen die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Klima und Luft zu Grunde.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen: Die unversiegelten Flächen im Plangebiet werden weiterhin einen Beitrag zur Kaltluftentstehung leisten. Da kein dauerhafter Bewuchs im Gebiet vorhanden ist, wird dieses auch zukünftig keine entsprechende Funktion zur Frischluftproduktion haben.

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.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Teilerhaltung klimatischer Ausgleichsfunktionen (Frischluftentstehung, Schadstofffilter) im Gebiet durch Festsetzung von Pflanzgeboten mit Folge der Durchgrünung der Bauflächen, Verschattung versiegelter Bereiche und Förderung der damit verbundenen kleinklimatischen positiven Effekte (Transpiration von Bäumen, Schadstoff- und Staubfilter, Beschattung, Temperaturausgleich)
- Maßnahme zur extensiven Dachbegrünung in Kombination mit Solarmodulen und Fassadenbegrünung (Reduktion des Aufheizeffektes auf Gebäudeflächen, Kühlung durch Transpiration/Verdunstung)

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.

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

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Planungsgebiet befindet sich am überwiegend durch Gewerbe geprägten nördlichen Stadtrand Kitzingens und hat einen Flächenumfang von rund 1,04 ha.

Das Gelände überwindet einen Höhenunterschied von lediglich etwa 1,5 m zwischen einer Höhenlage von etwa 186 m ü. NN und 187,5 m ü. NN. Das Gelände fällt leicht von Osten nach Westen.

Das Landschaftsbild ist im Umfeld des Planvorhabens durch

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 August 2021*

heterogene Strukturen aus offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Gemüseanbau und Gewächshäusern, durch gewerbliche Gebäude, Wohnhäuser und gliedernde Gehölzstrukturen geprägt. 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.

Die **Bedeutung dieses Schutzguts** für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird gemäß der Anlage 1 des Leitfadens **als gering eingestuft**. Dieser Einschätzung liegen die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu Grunde.

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 durch die geplanten baulichen Nutzungen im westlichen Bereich des Plangebiets Ackerbauflächen mit einem Umfang von ca. 0,92 ha verloren.

Mit festgesetzten Pflanzbindungen von Sträuchern, Hecken und Bäumen kann das Planvorhaben in das Landschafts-/Ortsbild am gewerblich geprägten Siedlungsrand eingebunden werden.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Orientierung der Gestalt und Dimension der zulässigen Bebauung an den bestehenden Baukörpern (Bauhöhe, etc.)
- Gliederung der Siedlungsstruktur und randliche Eingrünung durch Pflanzgebote, auch in Bezug auf das nördlich angrenzende Gewerbegebiet

Bewertung

Mit der Entwicklung der künftigen Gebäudeeingrünungen mittels Gehölzstrukturen sowie der Begrenzung der Bauhöhe in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Vorgaben wird der Einbindung des Sondergebietes in den Landschaftsraum hinreichend Rechnung getragen.

7.7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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*

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Baudenkmale in der Altstadt/Etwashausen 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 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 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).

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von etwa 1,04 ha. Die vorhandenen Flächennutzungen ist laut Flächennutzungsplan als Fläche für die Landschaft definiert.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ an, welches insgesamt über eine Größe von etwa 15,2 ha verfügt und das Planungsgebiet im Norden und Osten umgibt.

Die Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Zusammenhang bestehender Gewerbebetriebe am gewerblich geprägten nördlichen Stadtrand Kitzingens.

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

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

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 1,04 ha vor. Hierbei werden landwirtschaftliche Nutzflächen auf einer Fläche von rund 0,974 ha überplant und im Rahmen eines Sondergebietes versiegelt.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Festsetzung der maximalen rechtlich zulässigen GRZ zur maximalen Ausnutzung der Fläche und Minimierung der benötigten Flächenausdehnung.
- Neubau der Rettungswache in Anbindung an die bestehende bzw. angrenzende Erschließung ohne weitere Beanspruchung von Flächen hierfür an anderer Stelle.
- Sicherung bestehender Wege-/Straßenflächen durch Festsetzung im Bebauungsplan.

Bewertung

Mit § 1a Abs. 2 BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Durch die Erweiterung des Bebauungsplans kommt es zu einem Lückenschluss zwischen nördlich angrenzender gewerblichen Nutzungen und südlich bestehendem Straßenverlauf.

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 zusammen mit der Inanspruchnahme der maximal zulässigen GRZ die Flächeninanspruchnahme insbesondere für Erschließungsflächen 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.

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 Ausweisung des Sondergebietes kommen keine 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 Störfallverordnung 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.

Gegenüber dem Vorentwurf mit Stand Dezember 2021 wird im nachfolgenden nun die zwischenzeitlich überarbeitete Fassung des Leitfaden „Bauen im Einklan mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zur Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung angewandt.

7.8.1 Bestandserfassung und -bewertung

Die Fläche wurde der Bestandssituation entsprechend nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bewertet und eingestuft. Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt jeweils schutzgutbezogen anhand der jeweils wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen (vgl. Abb. 7, Tab. 4).

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die Flächen innerhalb des Untersuchungsraumes je nach Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste (Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) zugeordnet.

Hierbei wird zwischen den Biotop- und Nutzungstypen mit geringer, mittlerer und hoher sowie ohne naturschutzfachliche Bedeutung unterschieden. Je nach Einstufung werden pauschale Wertpunktansätze von 0 WP, 3 WP, 8 WP oder detaillierte biotoptypenbezogene Wertpunkteansätze von 11 - 15

Wertpunkte vergeben.

Innerhalb des Planungsgebiet wurden Flächen, die keine Nutzungsänderung erfahren, als Bereich ohne Eingriff (eingriffsneutral) definiert. Auch Flächen, die im Rahmen des benachbarten BP Nr. 32, 5. Änderung behandelt wurden und nun ohne eingriffsrelevante Nutzungsänderung im Geltungsbereich des BP Nr. 32, 6. Änderung beinhaltet sind, werden dementsprechend als Bereich ohne Eingriff gewertet. Hier sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen gegeben (vgl. Abb. 6).

Abb. 6: Darstellung der als eingriffsneutral gewerteten Verkehrsflächen
Quelle: arc.grün 2021, unmaßstäblich

relevantes Planungsgebiet, ca. 0,972 ha	Einstufung des Zustandes	Bedeutung des Schutzgutes
Arten und Lebensräume	intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie artenarme Krautlur	gering
Boden	unterdurchschnittlich natürliche Ertragsfähigkeit mit geringer bis mäßiger Filter- und Pufferfunktion, unversiegelt	gering - mittel
Wasser	Gebiet mit mäßiger bis hoher Durchlässigkeit, d. h. Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden; Hochwassergefahrenfläche des Mains (HQ_{100})	mittel
Klima, Luft	kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet auf landwirtschaftlichen Flächen am Stadtrand im gewerblichen Umfeld	gering - mittel
Orts- und Landschaftsbild	Agrarlandschaft, strukturarm, gewerblich geprägter Ortsrand	gering

Tab. 4: Einstufung des Zustands der Schutzgüter anhand der jeweiligen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen und Ausprägungen im Plangebiet

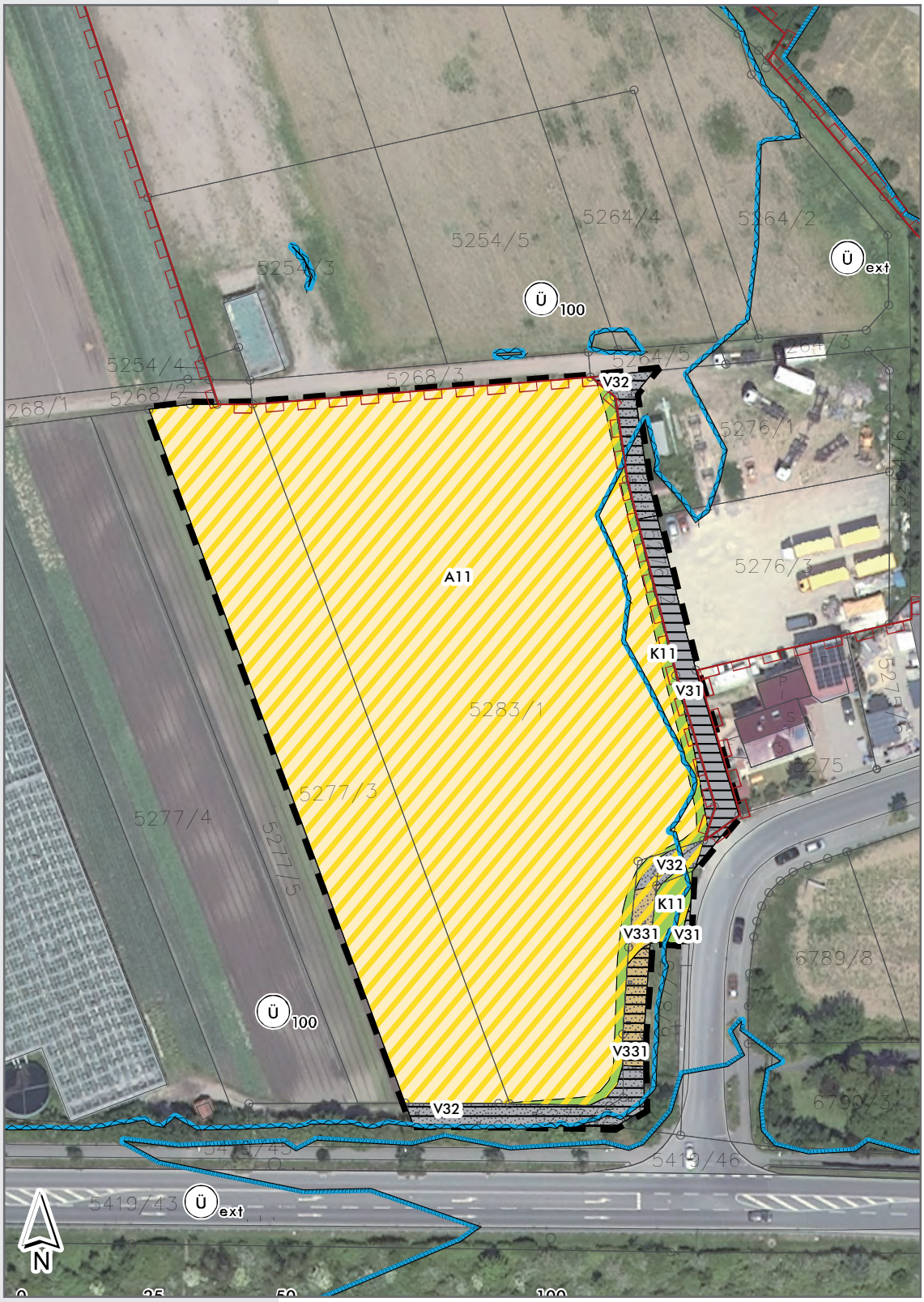


Abb. 7: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘
Quelle: arc.grün 2022

Bestand [1)]

	Äcker / Felder
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation
	Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren (Gras- und Krautfluren)
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren
	Verkehrsflächen - versiegelt
V11 V31	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs - versiegelt Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege - versiegelt
	Verkehrsflächen - befestigt
V32	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege - befestigt
	Verkehrsflächen - unbefestigt, nicht bewachsen
V331	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege - unbefestigt, nicht bewachsen

Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereich
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32, 5. Änderung "Schwarzacher Straße Ost"
	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)

Bewertung [1)]

	GERINGE naturschutzfachliche Bedeutung - BNT gem. Biotopwertliste mit 1 - 5 WP; Bewertung pauschal mit 3 WP
	MITTLERE naturschutzfachliche Bedeutung - BNT gem. Biotopwertliste mit 6 - 10 WP; Bewertung pauschal mit 8 WP
	HOHE naturschutzfachliche Bedeutung - BNT gem. Biotopwertliste mit 11 - 15 WP; Bewertung je BNT-bezogene Wertpunkte
	OHNE naturschutzfachliche Bedeutung - BNT gem. Biotopwertliste mit 0 WP oder: Fläche OHNE Eingriff (eingriffsneutral)

1) Die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) werden gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Biotopwertliste/Vollzugshinweise und Arbeitshilfen zur Bayerischen Kompensationsverordnung eingestuft und bewertet. (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2021)

7.8.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die geplante bauliche Nutzung als Sondergebiet sieht mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,8) eine hohe bauliche Dichte mit einem hohen Nutzungsgrad durch Überbauung und Versiegelung vor. Damit einher geht ein Verlust der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf bisher unversiegelten Freiflächen im Bereich der Bauflächen und der Erschließungsflächen.

Dementsprechend wird die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Hierzu dient die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ).

7.8.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der Verlust von flächenbezogen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs.

Für die Bewertung der Eingriffsschwere wird die geplante Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 herangezogen. Mit verbindlich festgesetzten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen („Planungsfaktor“) ist eine Reduktion des Kompensationsbedarfs von bis zu 20% möglich.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt anhand der Verrechnung der pauschalen biotoptypbezogenen Wertpunkteansätzen und der festgesetzten GRZ mit der Eingriffsfläche, abzüglich des Planungsfaktors.

Für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich - nach Leitfaden - der in Tab. 5 dargestellte Ausgleichsbedarf.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Hochwassergebietes HQ_{100} erfolgt ein wertgleicher Retentionsausgleich sowie eine hochwasserangepasste Bauweise, so dass hier keine erhebliche Beeinträchtigungsintensität auf das Überschwemmungsgebiet des Mains durch das Vorhaben ausgeht.

Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost, 6. Änderung und Erweiterung"	**Entwurf**

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung bzw. BNT	**Fläche (m²)**	**Bewertung (WP)**	**GRZ/Ein-griffsfaktor**	**Ausgleichs-bedarf (WP)**
Intensiv bewirtschaftete Äcker; Artenarme Staudenflur u. Säume; Wirtschaftsweg, befestigt (Schotter)	9.720	3	0,8	23.328
Versiegelte Flächen und eingriffneutrale Bereiche/Bereiche ohne Nutzungsänderung	717	0	0,8	0
Summe	**10.437**			**23.328**

Planungsfaktor	**Begründung**	**Sicherung**
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (bspw. Rasengitter, Pflasterflächen mit breiter Fuge, etc.).	Festsetzung in BP aufgrund § 9 Abs.1 Nr. 20 BauBG
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	Vielfältige positive Auswirkungen in Bezug auf das lokale Mikroklima und somit auf die Aufenthaltsqualität in nahen Umfeld. Eine begrünte Wand stellt eine wertvollen Lebensraum mit unterschiedlichen Teilhabitaten für verschiedene Insekten sowie Vögel dar (Nistplatz, Nahrungshabitat, etc.).	Festsetzung in BP aufgrund § 9 Abs.1 Nr. 25a BauBG
Solar-Gründach (extensive Dachbegrünung in Kombination mit Solar-/PV-Anlagen)	Vielfältige positive Auswirkungen in Bezug auf das lokale Mikroklima und somit auf die Aufenthaltsqualität in nahen Umfeld. Mit der substratbedingten Speicherfähigkeit von Niederschlagswasser geht ein verzögerter bzw. reduzierter Wasserabfluss einher. Im Weiteren stellt eine extensive Dachbegrünung einen weitgehend störungsfreien und somit wertvollen (Teil)Lebensraum u. a. für Insekten dar. Mit der Installation einer aufgeständerten PV-Anlage auf Dachflächen wird übergeordneten Zielsetzungen mehrfach Rechnung getragen: - Dezentrale Energieproduktion mit Eigenverbrauch - Mehrfachnutzung der beanspruchten Fläche (Reduktion des Flächenverbrauchs)	Festsetzung in BP nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
Nachhaltige Niederschlagswasser-bewirtschaftung	Mit der Installation einer unterirdischen Zisterne erfolgt ein aktiver Rückhalt des anfallenden Niederschlagswasser von unbelasteten/unverschmutzten Flächen innerhalb des Baugebietes. Mit der Nutzung des gespeicherten Wassers als Gieß- und Brauchwasser (bspw. Toilette) wird die Ressource Trinkwasser deutlich entlastet.	Festsetzung in BP aufgrund § 9Abs.1 Nr. 20 BauBG
Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED Lampen mit einer Farbemperatur bis max. 3.000 Kelvin	Eine Beschränkung der Beleuchtungsintensität minimiert und vermeidet die baugebietsbedingte Lichtverschmutzung. Hiermit sind positive Auswirkungen auf Insekten und allgemein auf nachtaktive Tierarten im Umfeld des Baugebietes zu erwarten.	Festsetzung in BP aufgrund § 9Abs.1 Nr. 20 BauBG
Summe in % (max. 20%)		**20**

Summe Ausgleichsbedarf (WP)	**18.662**

Tab. 5: Bilanzierung zum Ausgleichsbedarf

7.8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Es wird ein Kompensations- bzw. Ausgleichsflächenbedarf von 18.662 Wertpunkten für das Sondergebiet ermittelt (vgl. Tab. 5). Dieser wird auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs gedeckt, die dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet wird (s. Abb. 8).

Insgesamt werden auf der externen Kompensationsfläche 35.842 Wertpunkte generiert, so dass ein Überschuss von 17.180 Wertpunkten verbleibt (vgl. Tab. 7). Diese Wertpunkte werden von seitens der Stadt Kitzingen in ein Ökokonto aufgenommen, um diese mit künftige Baumaßnahmen zu verrechnen.

Mit den für diese Fläche formulierten Entwicklungszielen und den festgesetzten Pflanzgeboten und Pflegehinweisen können die Funktionen des Naturhaushaltes auf der bisher intensiv genutzten Ackerfläche verbessert und die Biotopqualität einschließlich der Arten- und Strukturvielfalt erhöht werden (vgl. Abb. 9, Abb. 10). In nachfolgender Tab. 6 wird neben den Zielsetzungen auf der Fläche auch der generierte Kompensationsumfang, die Standortparameter des Bestandes sowie Zielsetzungen aus übergeordneten Planungen tabellarisch dargestellt.

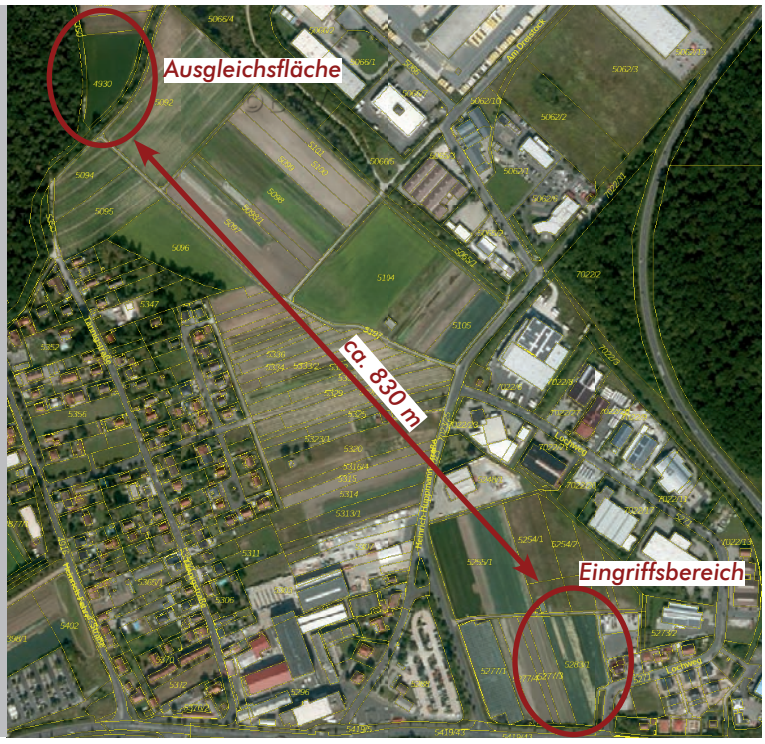


Abb. 8: Übersicht über die Lage des Plangebiets (Eingriffsbereich) und der externen Ausgleichsfläche
Quelle: Bayernatlas 2022

Übersicht /Zusammenfassung zur Kompensationsfläche			
Allgemeine Informationen zur Kompensationsfläche	Fl. Nr. 4930, Gemarkung Kitzingen	Entwicklungsziele: Blühstreifen, Kraut-/Saumstrukturen, Extensive Grünlandnutzung, teils mit Streuobstbäumen, Entwicklung einer linear verlaufenden Gehölzflächen mit Arten eines Gewässerbegleitgehölzes	Ausgangszustand: Acker (A11)
generierter Kompensationsumfang	35.842 Wertpunkte auf 0,56 ha Fläche; d. h. eine durchschnittliche Aufwertung von rd. 6 WP/m²		
Naturraum	Naturraum „Maintalhänge“ (133-B); gleich dem Eingriffsgebiet		
Schutzgebiete	festgesetztes Überschemmungsgebiet (Main), Hochwassergefahrenfläche HQ 100 und HQextrem Trinkwasserschutzgebiet Bodendenkmalverdachtsfläche (in Teilen)		
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Gebietskulisse als übergeordneter Rahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der Flächen für Schaffung von durchgängigen Verbundachsen für Biotope feuchter Standorte in Tallagen und Bachauen		
Arten- u. Biotopschutzprogramm	u. a. Maßnahmen zur Neuanlage von Streuobst, Anlage von Gras- und Krautfluren mit einzelnen Bäumen entlang von Wegen		
Ökokonto der Stadt Kitzingen (2014)	Zielsetzung für Fl.Nr. 4930T: Anlage eines Wildblumen-/Kräutersaumes		
Acker-/Grünlandzahl	36; durchschnittliche Acker-/Grünlandzahl des Lankreises Kitzingen: 50		

Tab. 6: Zusammenfassung der Entwicklungsziele und Standortparameter der Kompensationsfläche

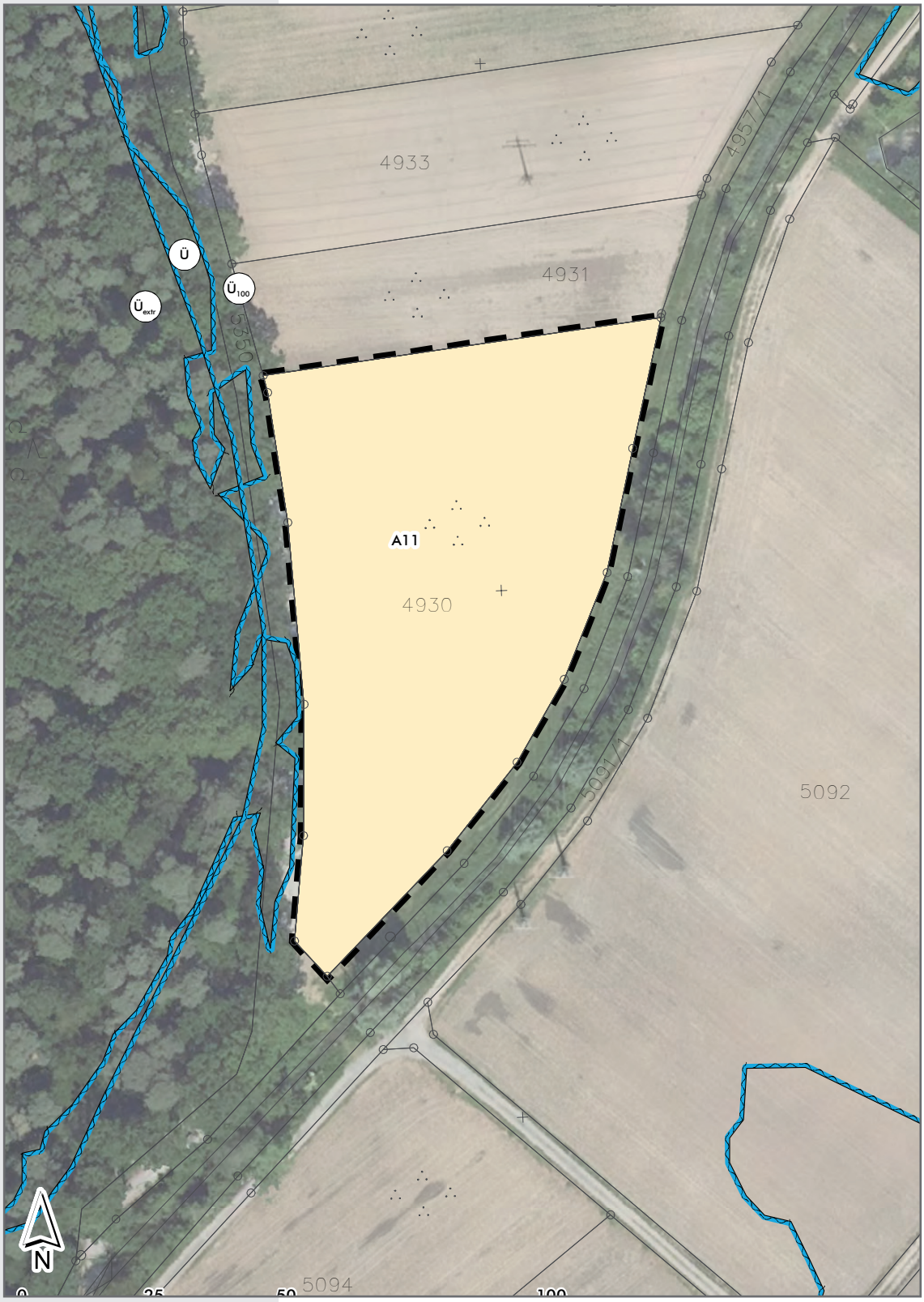


Abb. 9: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘ der Kompensationsfläche
Quelle: arc.grün 2022

Bestand

Äcker / Felder

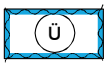
A11

Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation

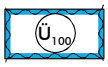
Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der Kompensationsfläche zum BP Nr. 32, 6. Änderung

Flurstücke mit Flurnummern



festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Mains



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)

Bewertung

Die Biotop- und Nutzungstypen werden gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und der Biotopwertliste/Vollzugshinweise und Arbeitshilfen zur Bayerischen Kompensationsverordnung eingestuft. (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2021)

Der naturschutzfachliche Wert wird durch Wertpunkte, entsprechend der Biotopwertliste, ausgedrückt.

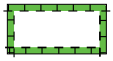
Abb. 10: Darstellung der ‚Maßnahmenplanung‘ der Kompensationsfläche
Quelle: arc.grün 2022

Maßnahmen und Entwicklungsziele

Bewertung der Maßnahmen / naturschutzfachliche Einstufung

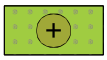
Die Maßnahmenplanung bzw. deren Prognosezustände der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) werden gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Biotopwertliste/Vollzugshinweise und Arbeitshilfen zur Bayerischen Kompensationsverordnung eingestuft.
(Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2021)

Der naturschutzfachliche Wert wird durch Wertpunkte, entsprechend der Biotopwertliste, ausgedrückt.



Umgrenzung Kompensationsfläche

Anlage eines Gewässerbegleitgehlzes mit einheimischen, standortgerechten Arten, alter Ausprägung [B213-WN00BK]



Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, alte Ausprägung [B432 > Obstbaum, regionaltypische Sorte (Hochstamm), Standort flexibel

Umwandlung in ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland [G212]

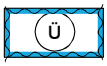
Anlage eines mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer Standorte [K122]

Anlage eines Blühstreifens / Brachestreifens [A12]

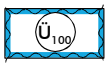
Einzelbaum/Baumreihe, standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm), alte Ausprägung [B313]

Sonstige Planzeichen

Flurstücke mit Flurnummern



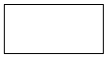
festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Mains



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)

Bestand



Äcker / Felder

A11

Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation

Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost, 6. Änderung und Erweiterung"	**Entwurf**

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste (1			Prognosezusand nach der BNT-Liste (1			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP) *	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang in WP
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B432	Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland, alter Ausprägung	9	1.043	7	0	7.301
2			2	A12	Blühstreifen/ Brachestreifen	4	161	2	0	322
3			2	G212	mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	8	808	6	0	4.848
4			2	K122	Mäßig artenreicher Krautsaum	6	612	4	0	2.448
5			2	B213-WN00BK	Feldgehölz	9	2.125	7	0	14.875
6			2	B313	Einzelbaum, alter Ausprägung	9	864	7	0	6.048
Summe Ausgleichsumfang (WP)							**5.613**			**35.842**

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	35.842
Summe Ausgleichsbedarf	18.662
Differenz	**17.180**

** unter Berücksichtigung des Timelag*

Tab. 7: Bilanzierung der Entwicklungsziele zum Ausgleichsumfang

7.8.5 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

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

Der Kompensationsbedarf beläuft sich auf ca. 18.662 Wertpunkte. Auf der gesamten Kompensationsfläche mit rd. 0,56 ha werden insgesamt 35.842 Wertpunkte generiert. Der benötigte Wertpunktebedarf liegt somit bei rd. 52 % der gesamten Wertpunkte. Somit wird rein rechnerisch eine Fläche von 0,29 ha als Ausgleichsfläche benötigt.

Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange gemäß § 1a Abs. 3 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.

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

Die Acker-/Gründlandzahlen der Kompensationsfläche liegen mit 36 deutlich unter dem landkreisweiten Durchschnitt von 50. Eine Betroffenheit bezüglich § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG liegt demnach nicht vor.

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

Mit der festgesetzten Kompensationsfläche ist ein deutlicher Überschuss von knapp 100 % des tatsächlichen Kompensationsbedarfes verbunden. Mit einer vollumfänglichen Maßnahmenumsetzung wird der Wertpunkteüberschuss in ein kommunales Ökokonto eingebucht. Eine jährliche Verzinsung von 3% über maximal 10 Jahre mehrt die bevorrateten Wertpunkte jährlich.

Hiermit ist eine künftige Minderung des Flächenbedarfs zur Bereitstellung kommunaler Ausgleichsflächen verbunden.

Eine Betroffenheit bezüglich § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG liegt demnach nicht vor.

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 Fertigstellung der Ausgleichsflächen wird der Unteren Naturschutzbehörde angezeigt. Die angemessene Entwicklung der externen Kompensationsmaßnahmen kann daraufhin überprüft werden.

Die artenschutzrechtlich bedingten Maßnahmen im Bereich des Vorhabensgebietes werden unter frühzeitigem Einbezug einer ökologischen Baubegleitung/Umweltbaubegleitung durchgeführt.

7.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ wird der Neubau eines Zentrums des Bayerischen Roten Kreuzes (BRK), Kreisverband Kitzingen, mit Rettungswache, Stützpunkt Katastrophenschutz planerisch vorbereitet. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst ca. 1,04 ha und die Flurstücke mit den Nrn. 5283/1, 5277/3, 5276/2, 5277/2T, 6787/3T und 5271T in der Gemarkung Kitzingen. In der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird ein sonstiges Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Schwarzacher Straße Ost“ erstreckt sich auf überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wege. Dabei werden 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 einen geotechnischen Bericht, ein Immissionsschutzgutachten sowie einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt.

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

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 auf externer Fläche erbracht. Das tatsächlich herzustellende

Retentionsvolumen wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens für das jeweilige Bauvorhaben konkret ermittelt und vor Baubeginn nachgewiesen.

Das Planungsgebiet wurde im Rahmen einer faunistischen Kartierung über das Jahr 2021 untersucht. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung von artspezifischen konfliktvermeidenden Maßnahmen vermieden. Diese sind durch Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Mit grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzgebote) werden entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im engen räumlichen Zusammenhang vorgesehen.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes besteht ein Ausgleichsbedarf von 18.662 Wertpunkten. In Bezug auf die im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzte externe Kompensationsfläche werden rd. 50 %, d. h. 0,29 ha, eben jener Fläche notwendig.

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-/Minderungs-maßnahmen	Erheblichkeit der verbleibenden Um-weltauswirkungen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	eingeschränkt zugängliche Ackerflächen in gewerblichem Umfeld mit entsprechenden Vorbelastungen, nur geringe Wohnumfeld-/Erholungsfunktion	Pflanzgebote zur Durchgrünung Beschränkung der Bauhöhe	gering
Arten und Lebensräume / Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	landwirtschaftliche Nutzungen, Gewerbe angrenzend, keine weiteren Schutzgebiete betroffen Das (potenzielle) Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten bedingt die Notwendigkeit von artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen	Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote und dauerhafte gärtnerische Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen Dach- und Fassadenbegrünung Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung Festsetzung geeigneter Ausgleichsflächen Festsetzungen zum Artenschutz: - Kontrolle und Versatz von ggf. vokommenden Wirtspflanzen des Großen Feuerfalters - Zeitliche Beschränkung zur Baufeldräumung	gering
Boden	großflächig unversiegelte, lehmige Sandböden mit mäßiger Filter-/Pufferfunktion, Ackerzahl unter landkreisweitem Durchschnitt, Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung	Pflanzgebote mit Herstellungsfrist, dauerhafte gärtnerische Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen Hinweise zum Bodenschutz und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	gering / 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 externer Fläche Festsetzung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz (hochwasserangepasste Bauweise) nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung/ Rückhaltung (Teil-)Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeitdes Bodens durch Verwendung versickerungsfäiger Beläge Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	gering / mittel
Klima, Luft, Klimawandel	Ackerflächen als örtliches Kaltluftentstehungsgebiet, Vorbelastungen durch angrenzende gewerbliche und verkehrliche Nutzung	Festsetzung zu Dach- und Fassadenbegrünung, PV-Anlagen Begrünung unbebauter Grundstücksflächen, Pflanzgebote zur Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Temperaturausgleich, Schadstoff- und Staubfilter)	gering

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/Minderungs-maßnahmen	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
Landschafts- & Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	Ackerflächen am Siedlungsrand, ohne Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung	Pflanzgebote zur randlichen Eingrünung des Plangebiets Orientierung der Gestalt und Dimension der zulässigen Bebauung an den bestehenden, umliegenden Baukörpern	gering
Kultur- und Sachgüter	keine Bau- oder Bodendenkmäler	Hinweise auf Denkmalschutzgesetz	nicht betroffen
Fläche	Ackerflächen im gewerblichen Umfeld Neuinanspruchnahme einer Fläche (SO-Gebiet) von 0,972 ha	Festsetzung der maximal rechtlich zulässigen GRZ zur maximalen Flächenausnutzung Geltungsbereich im Siedlungszusammenhang	gering

Tab. 8: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 29.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 6. Änderung und Erweiterung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 6. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 10.12.2021 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.12.2021 bis zum 26.01.2022 frühzeitig beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. - Kreisverband Kitzingen
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH -Rollout-Management
- Ericsson Services GmbH
- Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
- Fernwasserversorgung Franken
- Freiwillige Feuerwehr Kitzingen
- Gasversorgung Unterfranken GmbH
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Kreisjugendring Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Kitzingen
- Landratsamt Kitzingen - Kreisbrandrat
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
- Markt Großlangheim
- Markt Schwarzach
- N-ERGIE Netz GmbH
- PLEdoc GmbH
- Regierung von Mittelfranken -Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken - SG Raumordnung u. Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg- Bereich Straßenbau

- Stadt Dettelbach
- Stadt Kitzingen - SG 63 - Tiefbau
- Stadt Kitzingen - SG 30 - Recht
- Stadt Kitzingen - SG 31 - Sicherheit u. Ordnung
- Stadt Mainbernheim
- Stadtheimatpfleger - Dr. Harald Knobling
- VG Iphofen - Gemeinde Rödelsee
- VG Kitzingen - Gemeinde Albertshofen
- VG Kitzingen - Gemeinde Biebelried
- VG Kitzingen - Gemeinde Buchbrunn
- VG Kitzingen - Gemeinde Mainstockheim
- VG Kitzingen - Gemeinde Sulzfeld
- VG Marktbreit - Stadt Marktsteft
- Vodafone Kabel Deutschland
- Wasserbeschaffungsverband Albertshofen
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2021 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.12.2021 bis 26.01.2022 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die o.g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... beteiligt.

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

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 6. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom ..... 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2021): 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 Genehmigungsverfahren. München/Augsburg.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand:01.01.2020. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Kitzingen. Aktualisierter Textband. Freising.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2021a): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (HRSG.) (2021b): P20/21 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleit-

planung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (September 2021): BayernAtlas plus.

BUNDESMINISTERIUM DES INNERN, FÜR BAU UND HEIMAT (BMI) (Hrsg.) (2018): 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 durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985): Regionalplan der Region Würzburg (2), zuletzt geändert und fortgeschrieben durch die 12. Verordnung vom 13.12.2016. Würzburg.

STADT KITZINGEN (2020): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen, in der Fassung der 42. Änderung vom 28.04.2020.

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

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Luftbild mit Umgrenzung des Änderungs-/ Erweiterungsbereich 7
Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 42. Änderung mit Umgrenzung des Änderungsbereichs 8
Abb. 3: Übersicht über den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ mit den Änderungen/Erweiterungen 1-5 und der geplanten 6. Änderung und Erweiterung 10
Abb. 4: Schematische Darstellung der Gebäudehöhen und des zukünftigen Geländeverlaufs 15
Abb. 5: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich Bebauungsplan) und des ermittelten Überschwemmungsgebiets (HQ_{100}) des Mains (liniert), des Risikogebiets (HQ_{extrem}) des Mains (flächig hellblau) und des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains (kariert) 24
Abb. 6: Darstellung der als eingriffsneutral gewerteten Verkehrsflächen 55
Abb. 7: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘ 56
Abb. 8: Übersicht über die Lage des Plangebiets (Eingriffsbereich) und der externen Ausgleichsfläche 60
Abb. 9: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘ der Kompensationsfläche 62
Abb. 10: Darstellung der ‚Maßnahmenplanung‘ der Kompensationsfläche 64

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	geplante Flächennutzungen	29
Tab. 2:	zugeordnete externe Ausgleichsfläche	29
Tab. 3:	Wirkfaktoren und deren Dimension	36
Tab. 4:	Einstufung des Zustands der Schutzgüter anhand der jeweiligen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen und Ausprägungen im Plangebiet	55
Tab. 5:	Bilanzierung zum Ausgleichsbedarf	59
Tab. 6:	Zusammenfassung der Entwicklungsziele und Standortparameter der Kompensationsfläche	61
Tab. 7:	Bilanzierung der Entwicklungsziele zum Ausgleichsumfang	66
Tab. 8:	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	72

ANHANG

1) Geotechnischer Bericht
GMP - Geotechnik GmbH & Co. KG
Fassung vom August 2021

2) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW)
Fassung vom Dezember 2021

3) Schallimmissionsprognose
Wölfel Engineering GmbH
Fassung vom März 2022

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen

Telefon: +49 9321 26800 50
E-Mail: info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de