



Stadt Kitzingen

30. Änderung des Flächennutzungsplanes



**Begründung
mit Umweltbericht
zum Vorentwurf**

Stand 15.11.2010

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
3	Lage, Abgrenzung und Größe des Änderungsbereichs	4
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
4.1	Rechtliche Grundlagen	5
4.2	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
4.3	Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung	7
5	Planinhalt und Standortwahl	7
5.1	Siedlung und Wohnen, Technischer Umweltschutz	7
5.2	Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
5.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
5.4	Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz	8
5.5	Gewässerschutz, Wasserwirtschaft	9
5.6	Land- und Forstwirtschaft	9
6	Flächenbilanz	10
7	Umweltbericht (Phase 1 – Scoping)	10
7.1	Kurzdarstellung des Inhaltes des Flächennutzungsplanes	10
7.2	Umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	10
7.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	11
7.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
7.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	12
7.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	13
7.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	13
7.8	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	13
7.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	14
8	Hinweise zum Änderungsverfahren	15

1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 30. Flächennutzungsplanänderung und der Darstellung von gewerblichen und gemischten Bauflächen auf bisher überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Etwashausen bereitet die Stadt Kitzingen Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzungen vor und rundet die bauliche Entwicklung zwischen Tännigstraße und Heinrich-Huppmann-Straße ab. Die Stadt Kitzingen kommt damit den Erweiterungsabsichten des bestehenden Gewerbebetriebs der südlich angrenzenden Flächen nach.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen in der Fassung der 29. Änderung stellt den südlichen Teilflächen des Änderungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft, die nördlichen Bereiche als Mischgebiet dar.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB zu genügen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Rahmen der 30. Änderung für die betroffenen Teilflächen zu ändern. Außerhalb des dargestellten Änderungsbereichs behält der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 20.01.2009 die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

3 Lage, Abgrenzung und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt im nordöstlichen Stadtgebiet unmittelbar nördlich des bestehenden Gewerbegebiets der Fa. GEA Brewery Systems auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und grenzt im Westen und Nordwesten an die Wohngebiete Tännig-West und Tännig-Ost sowie weiteren Flächen des Erwerbsgartenbaus im Norden und Osten an. Die Gewerbegebiete „Schwarzacher Straße Ost“ und „Gewerbegebiet am Lochweg“ dehnen sich östlich und nördlich aus.



Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs, unmaßstäblich (Quelle Luftbild: FINWeb, 2010)

Der Änderungsbereich der 30. Flächennutzungsplanänderung umfasst mit den Flurstücken 5296/4, 5300/2, 5303, 5304/1, 5307, 5307/1, 5309, 5311, 5313/1, 5313/2, 5314, der Stadt Kitzingen eine Fläche von ca. 3,3 ha. Er beinhaltet damit auf die durch gemischte Nutzungen einschließlich Wohnbebauung charakterisierten bisher jedoch als Gewerbeflächen dargestellten Bereiche.

Der Änderungsbereich liegt fast vollständig im Bereich des Überschwemmungsgebiets des Mains. Schutzgebiete oder Schutzgegenstände des Naturschutzrechts sowie gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Änderungsumgriffs nicht vorhanden.

Eine umfassende Beschreibung der Naturausstattung und des Umweltzustandes im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans erfolgt in Kapitel 7 Umweltbericht.

4 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für die Flächennutzungsplanänderung sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) vom 31. Juli 2009, geändert 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG) in der Fassung vom 25. Februar 2010

4.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, zuletzt geändert 2009 (LEP) sowie der Regionalplan der Region Würzburg (2) (1985 und Änderungen 2007, 2009, Lesefassungen 24.09.2010) treffen folgende Aussagen, die im Zusammenhang mit der 30. Flächennutzungsplanänderung stehen:

Die Stadt Kitzingen ist im Regionalplan auf der Entwicklungsachse Würzburg - Neustadt (Aisch) als Mittelzentrum innerhalb des Ländlichen Teilraums dargestellt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Das Plangebiet und seine Umgebung sind als Siedlungsgebiete gekennzeichnet.

Thema Siedlungsstruktur

- LEP B VI 1: Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Ort- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.
- LEP B VI 1.1: Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.
- LEP B VI 1.1: Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- LEP B VI 1.1: Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.
- LEP B VI 1.5: Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.
- LEP B VI 1.5: Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. (...)
- RP A II 2.7. (G): Es ist anzustreben, einer Zersiedelung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu.

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

Thema Hochwasserschutz

- LEP B I 3.3: Es ist anzustreben, den Schutz vor den Gefahren des Wassers durch natürlichen Rückhalt in der Fläche, technische Schutzmaßnahmen und eine weitergehende Vorsorge sicherzustellen. Es ist von besonderer Bedeutung, das Risiko für bestehende Siedlungen und bedeutende Infrastruktur ökologisch und sozial verträglich zu reduzieren.
- LEP B I 3.3.1.1: Die Erhaltung und Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft ist anzustreben. Es ist von besonderer Bedeutung, Überschwemmungsgebiete von konkurrierenden Nutzungen, insbesondere von Bebauung, freizuhalten.
- LEP B I 3.3.1.3: Es ist anzustreben, dass trotz aller Maßnahmen zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes auch das vorhandene Schadenspotenzial reduziert wird.
- RP Ziel B XI 5.1: Die hochwassergefährdeten Siedlungsgebiete am Main und seinen Nebengewässern sollen durch Rückhaltebecken, Gewässerausbauten, Deichbauten und Geländeauffüllungen vor Überschwemmungen geschützt werden.

Thema Land- und Forstwirtschaft

- LEP B IV 1.3 (G): Es ist anzustreben, dass die für die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung geeigneten Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden.
- RP Ziel B III 1.5. (Z): Es soll darauf hingewirkt werden, dass der Anbau von Sonderkulturen auf den dafür geeigneten Flächen erhalten und intensiviert wird. Dies gilt für den Anbau von (.....) Gemüse, insbesondere Spargel, vor allem in den Landkreisen Kitzingen und Würzburg.
- RP B III 2.5 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Landwirtschaft in die Lage versetzt wird, mögliche Klimaänderungen zu bewältigen. Dies gilt in besonderer Weise für Sonderkulturen und für den Weinbau.

Thema Natur- und Landschaftsschutz

- LEP B I 1.1: Um die biologische Vielfalt in Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln, ist es von besonderer Bedeutung, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlage dauerhaft gesichert und womöglich wieder hergestellt werden.
- LEP B I 1.3.1: Es ist von besonderer Bedeutung, die Lebens- bzw. Teillebensräume der wild lebenden Arten sowie deren Lebensgemeinschaften zu sichern (...). Der vorrangigen Sicherung der Lebensräume für gefährdete Arten kommt besondere Bedeutung zu.
- LEP B I 2.2.8.1.: Es ist von besonderer Bedeutung, dass in den Siedlungsgebieten für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft weiter entwickelt werden.
- LEP B I 2.2.8.4: In den Siedlungsgebieten sind die Erhaltung und Entwicklung wohnungsnaher, vielfältig nutzbarer und ökologisch wirksamer Gärten sowie ein entsprechend gestaltetes Wohnumfeld anzustreben.
- RP Ziel B I 3.1.4 (Z): Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in (...) den übrigen Maintalgemeinden, soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden.
- RP Ziel B I 3.1.5 (Z): Auf eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie zwischen Wohnbebauung und Bebauung für Industrie und Gewerbe soll hingewirkt werden.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind in erster Linie die Aussagen zur Siedlungsentwicklung, zum Natur- und Landschaftsschutz in den besiedelten Bereichen und zum Hochwasserschutz.

Die Anbindung der Bauflächen an bestehende Gewerbeflächen wirkt einer Zersiedlung der Landschaft entgegen; eine Inanspruchnahme schützenswerter oder geschützter landschaftlicher Freiräume oder hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen erfolgt nicht.

4.3 Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Konkrete Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung sind für den Änderungsumgriff des Flächennutzungsplans in übergeordneten Fachplänen, so auch im Arten- und Bioschutzprogramm des Landkreises Kitzingen, nicht formuliert.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt den Bereich der überplanten Flächen zum überwiegenden Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Flächen werden für den Erwerbsgartenbau intensiv genutzt und stellen aus landschaftlicher Sicht strukturarme Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt sowie Landschafts- und Ortsbild dar.

5 Planinhalt und Standortwahl

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Umwidmung von bisher als Flächen für die Landwirtschaft und Mischgebiet dargestellten Bauflächen am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Kitzingen zum Gewerbegebiet nach § 8; im Sinne einer Bestandsanpassung werden bisher als Gewerbeflächen dargestellte randliche Teilflächen der aktuellen Nutzung entsprechend als Mischgebiet nach § 6 BauNVO übernommen.

Im Sinne der planerischen Vorsorge und mit dem Ziel, Planungs- und Nutzungskonflikte frühzeitig zu vermeiden, werden private und öffentliche Belange, die der geplanten Flächennutzung entgegenstehen könnten, im Folgenden geprüft und zur Beurteilung der Standorteignung und zur Verbesserung der öffentlichen Akzeptanz für die geplante Nutzung in die Planungsüberlegungen einbezogen. Dabei gibt § 6 BauGB den Rahmen für die bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange vor. Die für die vorliegende Planung wesentlichen Aspekte werden wie folgt behandelt bzw. im Rahmen des Umweltberichts (vgl. Kap. 7) erläutert.

5.1 Siedlung und Wohnen, Technischer Umweltschutz

Der nördliche Bereich des Stadtteils Etwashausen zwischen Nordtangente, Tännigstraße und Heinrich-Huppmann-Straße ist gekennzeichnet durch Wohngebiete, gemischte bauliche Nutzungen und Gewerbegebiete, die teilweise durch verbliebende strukturarme Erwerbsgartenbauflächen voneinander getrennt sind.

Störfwirkungen der gewerblichen Nutzungen auf die unmittelbar angrenzenden sensiblen Wohnnutzungen können nicht generell ausgeschlossen werden. Auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene werden die Schutzansprüche geprüft und planerisch berücksichtigt.

Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

5.2 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Da die geplanten Nutzungen unmittelbar an die bestehende gewerbliche Bebauung angrenzen und sich im Umfeld weitere Gewerbegebiete mit großmaßstäblichen, großflächigen Nutzungen anschließen liegt, sind keine zusätzlichen Störungen des Ortsbildes zu erwarten.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf das Bodendenkmal westlich des Änderungsbereichs innerhalb bereits bebauter Siedlungsflächen können ausgeschlossen werden. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden nicht berührt.

5.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die infrastrukturelle Anbindung an das vorhandene Versorgungsnetz sind Voraussetzung für die Gewerbegebietserweiterung.

Das Gewerbegebiet ist über die im Osten verlaufende Heinrich-Huppmann-Straße mit Anschluss an die Staatsstraße (St 2271 Kitzingen – BAB A 3, AS Schwarzach) und über die Nordtangente (St 2272 Kitzingen – Großlangheim) an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Gebietserweiterung ist durch Anschlüsse an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Kitzingen und der übrigen Versorgungsträger gewährleistet.

5.4 Natur und Landschaft, Natura 2000, Artenschutz

Die nördlichen Gemarkungsflächen im Stadtteil Kitzingen-Et washausen befinden sich gemäß des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Kitzingen innerhalb des Schwerpunktgebietes „Unterfränkischer Sande“.

Das Planungsgebiet selbst weist keine besonderen naturschutzrechtlichen Schutzkategorien auf. Schutzgebiete gemäß §§ 23 – 30 BNatschG und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach § 31 BNatschG innerhalb des Netzes Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Das Waldstück „Albertshofener Tännig“ liegt ca. 400 m nördlich des Änderungsbereichs. Er ist Laubwald mit überwiegendem Kiefernanteil und hat eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund im Stadtbereich.

Die nächstgelegene Schutzgebiet, das europäische Vogelschutzgebiet „Südliches Steigerwaldvorland“ (SPA 6227-471) umfasst die Flächen des Giltholzes und des Klosterforstes. Diese Flächen sind gleichzeitig als FFH-Gebiet „Sandgebiete bei Schwarzach, Klein- und Großlangheim“ (6227-371) ausgewiesen. Das Waldgebiet ist ein Komplexlebensraum innerhalb größerer Waldbereiche mit Sandmagerrasen, Streuobstbeständen sowie Feuchflächen. Die Mainaue ist als FFH-Gebiet „Mainaue zwischen Grafenrheinfeld und Kitzingen“ (6127-371) unter Schutz gestellt. Das Waldgebiet ist ca. 350, die Schutzgebiete in der Mainaue sind ca. 900 m von dem geplanten Geltungsbereich entfernt und damit durch die Planänderung nicht beeinträchtigt.

Die Waldbereiche und die Mainaue sind im Regionalplan Würzburg (2) als Landschaftliche Vorbehaltsgebiete dargestellt.

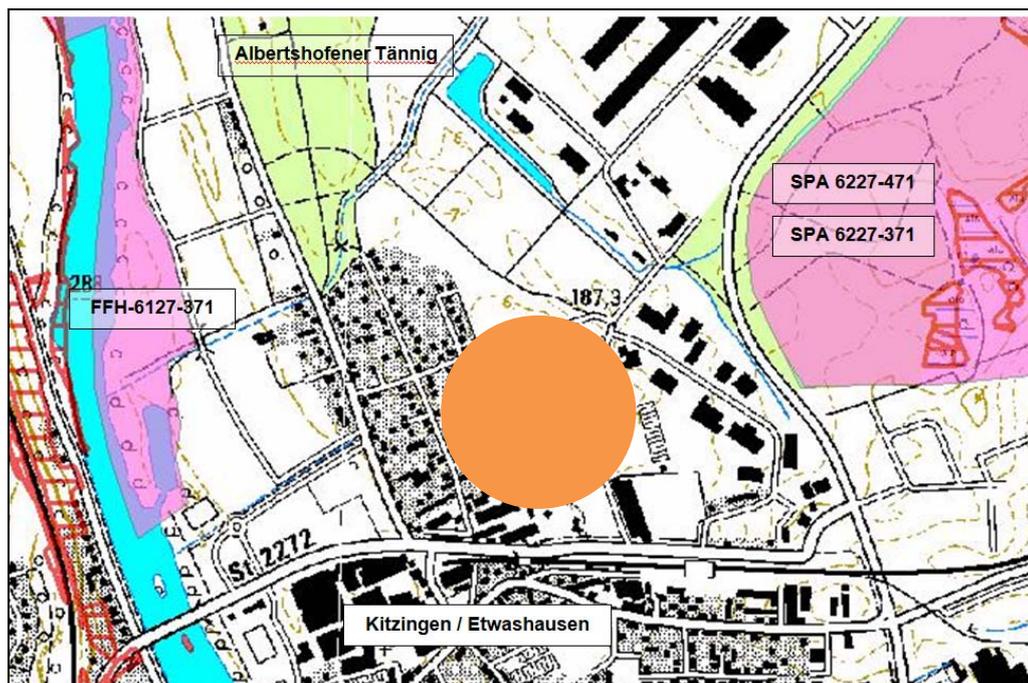


Abbildung 2: Schutzgebiete im Umfeld des Änderungsbereichs, unmaßstäblich

Aktuelle Hinweise auf besonders oder streng geschützte Artenvorkommen oder Brutnachweise liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Von Schwerpunktlebensräumen lokaler Populationen besonders oder streng geschützter Arten ist nicht auszugehen.

Zur Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 91 Gewerbegebiet „GEA Brewery Systems“ dargestellt. Demnach können Verstöße gegen die Verbote des § 44 (1) Nr. 1-4 in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG für das Planungsvorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, sofern die im Bebauungsplan festzusetzenden artspezifischen konfliktvermeidende Maßnahmen beachtet werden.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Bestandssituation und der Vorbelastungen des Landschaftsraumes sind mit der Umwidmung zum Gewerbe- und Mischgebiet am nordöstlichen Siedlungsrand Änderungen in Nutzung und Gestalt von Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinflussen und sich auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken können. Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht (Kap. B) behandelt und in einer allgemein verständlichen Zusammenfassung dokumentiert.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß §§ 13 ff. BNatSchG als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und daher grundsätzlich ausgleichspflichtig (vgl. Kap. 7.7).

5.5 Gewässerschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt zu überwiegenden Teilen innerhalb des gemäß Art. 46 (3) BayWG festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains.

Die übergeordneten Zielsetzungen sehen vor, Überschwemmungsgebiete von konkurrierenden Nutzungen, insbesondere von Bebauung frei zu halten, trotz aller Maßnahmen zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes auch das vorhandene Schadenspotenzial zu reduzieren sowie hochwassergefährdete Gebiete vor Überschwemmungen durch geeignete technische Maßnahmen vor Überschwemmungen zu schützen.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) untersagt die Ausweisung von neuen Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Ausnahmsweise kann die zuständige Behörde kann die Ausweisung neuer Baugebiete zulassen, wenn die in § 78 Abs. 2 Nr. 1 bis 9 WHG aufgeführten Bedingungen erfüllt werden.

Unter Bezugnahme auf die im Überschwemmungsgebiet bereits vorhandenen Nutzungen und unter Berücksichtigung des Planungszieles, der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs am vorhandenen Standort, können anderweitige Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung ausgeschlossen werden; ferner grenzt das Plangebiet unmittelbar an ein vorhandenes Baugebiet an.

Die Stadt Kitzingen geht davon aus, dass die übrigen Anforderungen des § 78 Abs. 2 WHG erfüllt und im weiteren Planungsprozess konkretisiert werden können.

5.6 Land- und Forstwirtschaft

Die überplanten Flächen weisen aufgrund der leichten, durchlässigen Sandböden mittlerer Ertragsfähigkeiten auf und liegen im Bereich des Schwerpunktes des Gemüseanbaus im Stadtteil Etwashausen. Sie werden erwerbsgärtnerisch genutzt.

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

6 Flächenbilanz

Nutzungen im Änderungsbereich	vor der Änderung	nach der Änderung	Veränderung
Fläche für die Landwirtschaft	2,46 ha	0,00 ha	- 2,46 ha
Mischgebiet, gemischte Baufläche § 6 BauNVO	0,46 ha	0,63 ha	+ 0,17 ha
gewerbliche Baufläche § 8 BauNVO	0,38 ha	2,67 ha	+ 2,29 ha
Summe	3,30 ha	3,30 ha	0,00 ha

7 Umweltbericht (Phase 1 – Scoping)

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

Da die 30. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 Gewerbegebiet „GEA Brewery Systems“ einhergeht, werden auf der Flächennutzungsplanebene lediglich die grundlegenden Inhalte des Umweltberichts zusammenfassend dargestellt.

7.1 Kurzdarstellung des Inhaltes des Flächennutzungsplanes

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Stadt Kitzingen die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft und Mischgebieten in gewerbliche Bauflächen und die Bestandsanpassung von bisher als Gewerbeflächen dargestellten Mischnutzungen auf einer Fläche von insgesamt ca. 3,3 ha vor. Davon sind bereits 0,84 ha als Bauflächen ausgewiesen.

Mit der Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt die Stadt Kitzingen gewerbliche Nutzungen an bestehenden Gewerbestandorten mit Anschluss an das vorhandene Straßennetz wirtschaftlich zu bündeln, die Nutzungsmöglichkeiten zu optimieren und dauerhaft zu sichern. Die Stadt ermöglicht dem südlich des Änderungsbereichs ansässigen Gewerbebetrieb die Erweiterung am bestehenden Standort.

7.2 Umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Mit der Berücksichtigung einschlägiger gesetzlicher Grundlagen wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze (BNatschG, BayNatschG, Immissionsschutz-, Bodenschutz- und Wasserrecht) werden für die Änderung des Flächennutzungsplans die Ziele für Natur und Umwelt aus den übergeordneten planerischen Vorgaben (vgl. Kap. 4) herangezogen.

So soll insbesondere bei gewerblichen Nutzungen auf die Einbindung in den Landschaftsraum, die Erhaltung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes einschließlich der typischen Ortsränder und der Kulturlandschaft geachtet und die Zersiedlung der Landschaft vermieden werden.

Durch die Nutzung der „Baulandreserven“ am nördlichen, räumlich von überwiegend gewerblichen Nutzungen umgebenen Siedlungsrand können ökologisch wirksame und

für die Erholung bedeutende Grünflächen und Landschaftsräume an anderer Stelle im Stadtgebiet von zusätzlichen Baugebietsausweisungen freigehalten werden.

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

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter wird hier für die relevanten Schutzgüter tabellarisch zusammengefasst. Bezugsebene für die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen sind die für den Änderungsbereich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bisher dargestellten Nutzungsmöglichkeiten (Gewerbe, gemischte Nutzungen, Flächen für die Landwirtschaft).

Eine Konkretisierung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 91 Gewerbegebiet „GEA Brewery Systems“.

Schutzgut	Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen	Planungsempfehlungen für die nachfolgende Planungsebene
Mensch Wohnen/Wohnumfeld Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bestehendes Werksgelände, Wohnnutzungen (WA) unmittelbar angrenzend ▪ Vorbelastung durch bestehenden Gewerbebetrieb ▪ geringe Bedeutung für die siedlungsnaher Erholung ▪ Ortsrandsituation zwischen anderen Gewerbegebieten 	<p style="text-align: center;">mittel</p> <p style="text-align: center;">Erhöhung der Nutzungsintensität, der Lärmimmission und des Verkehrsaufkommens</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ landschaftsgerechte Einbindung ▪ notwendige Beschränkung der gewerblichen Nutzungen (Immissionsschutz)
Flora und Fauna, biologische Vielfalt Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> ▪ strukturarme Erwerbsgartenbauflächen, Bauflächen mit hoher Nutzungsdichte ▪ keine Schutzgebiete oder kartierten Biotope betroffen ▪ Vorkommen besonders und streng geschützter Arten nicht auszuschließen 	<p style="text-align: center;">gering</p> <p style="text-align: center;">zusätzlicher fast vollständiger Verlust des Lebensraumpotenzials auf ca. 2,46 ha</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ grünordnerische Maßnahmen zur Mindestdurchgrünung des Baugebiets ▪ artspezifische Vermeidungsmaßnahmen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bisher erwerbsgärtnerisch genutzte Böden mittlerer Ertragsfähigkeit ▪ hoher zulässiger Versiegelungsgrad auf Teilflächen 	<p style="text-align: center;">mittel</p> <p style="text-align: center;">Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte / des Versiegelungsgrades, zusätzlicher Verlust natürlicher Bodenfunktionen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ grünordnerische Maßnahmen zur Mindestdurchgrünung des Baugebiets ▪ Begrenzung der bebaubaren Grundstücksflächen
Grundwasser Oberflächengewässer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet Main ▪ keine Oberflächengewässer oberflächennahe Grundwasservorkommen ▪ keine festgesetzten Wasserschutzgebiete 	<p style="text-align: center;">mittel</p> <p style="text-align: center;">Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte / des Versiegelungsgrades, Verlust an Retentionsraum</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ grünordnerische Maßnahmen zur Mindestdurchgrünung des Baugebiets ▪ Begrenzung der bebaubaren Grundstücksflächen ▪ Maßnahmen zum Retentionsausgleich und Hochwasserschutz
Klima / Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kaltluftentstehung auf der offenen Anbaufläche ▪ keine lokalklimatisch relevanten Funktionen betroffen 	<p style="text-align: center;">gering</p> <p style="text-align: center;">kein zusätzlicher Verlust siedlungsklimatischer Ausgleichsfunktionen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ grünordnerische Maßnahmen zur Mindestdurchgrünung des Baugebiets ▪ Vermeidung von Überhitzung
Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ heterogene gewerblich geprägte Ortsrandlage ▪ erwerbsgärtnerisch geprägte Umgebung ▪ bestehende Gewerbebauten ▪ keine besondere Erholungsqualität 	<p style="text-align: center;">gering</p> <p style="text-align: center;">Verstärkung des gewerblichen Charakters am Ortsrand durch Gewerbebauten zusätzliche Lärm- und Staubimmissionen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbindung in den Landschaftsraum ▪ gestalterische Vorgaben
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodendenkmal westlich angrenzend 	<p style="text-align: center;">gering</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beteiligung des Landesamtes für Denkmalschutz

7.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind gegenüber der Bestandssituation zunächst keine Veränderungen zu erwarten.

Dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung der 29. Änderung entsprechend wäre bei Nichtdurchführung der Planung die Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft (Erwerbsgartenbau) auf einer Fläche von ca. 2,46 ha, verbunden mit nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf den Boden- und Wasserhaushalt und die Biotopfunktionen weiterhin festgelegt. Eine zusätzliche Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes würde weitgehend ausgeschlossen.

Aufgrund einer in der Summe geringeren zulässigen baulichen Dichte würde die Flächenversiegelung mit dem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen unter der der geplanten Nutzungen liegen. Zudem wäre mit geringeren Staub-, Schadstoff- und Lärmimmissionen zurechnen. Ein höherer Durchgrünungsgrad wäre realistisch.

Demnach wäre bei Nichtdurchführung der Planung mit deutlich geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch zu rechnen.

7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung grundsätzlicher Überlegungen zur Standortwahl für bauliche Nutzungen wie

- Nutzung von Baulandreserven
- Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft
- Bündelung von Funktionen und Nutzung von Synergien
- Bündelung nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb bereits vorbelasteter Siedlungsräumen und an Siedlungsrändern, die aufgrund ihrer Bestandssituation und der Vorbelastungen gegenüber zusätzlichen Störwirkungen als wenig empfindlich einzustufen sind
- Verzicht auf die Ausweisung von Gewerbeflächen im Außenbereich zugunsten empfindlicher Landschaftsräume
- Lage außerhalb von Schutzgebieten und schutzwürdigen Landschaftsteilen, weit einsehbaren landschaftsprägenden Kuppen und Hanglagen mit Fernwirkungen, landschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten
- keine Inanspruchnahme von Böden hoher Bodengüte
- keine anderweitige vorrangigen Belange

weisen die geplanten Bauflächenausweisungen wesentliche Eignungskriterien und – abgesehen von der Lage im Überschwemmungsgebiet des Maines - keine grundsätzlich entgegenstehenden Belange aus Umweltsicht auf.

Als positive Eignungskriterien sind zu bewerten:

- vorhandenes Straßen- und Erschließungsnetz
- vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- nur Umwidmung von bereits als Bauflächen dargestellten Flächen anstelle von Neuausweisung im bisherigen Außenbereich auf ca. 1/4 der Fläche des Änderungsbereichs
- direkte Anbindung an bestehende gewerbliche Nutzungen

In Verbindung mit den Empfehlungen zur planerischen Optimierung auf Bebauungsplanelbene können Beeinträchtigungen von Schutzfunktionen oder Schutzzielen ausgeschlossen bzw. vermieden oder gemindert werden. Der gewählte Gewerbestandort kann daher als grundsätzlich geeignet bewertet werden.

7.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen können auf Flächennutzungsplanebene lediglich als pauschale Planungsempfehlungen für nachfolgende Planungsschritte formuliert werden.

Um die ökologische Funktionsfähigkeit und vorhandene Potenziale innerhalb des Landschaftsraumes dauerhaft zu sichern und fördern, werden insbesondere grünordnerische und gestalterische Maßnahmen, Maßnahmen zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme und der Flächenversiegelung empfohlen. Darüber hinaus sind Schutzvorkehrungen zum Schutz der angrenzenden empfindlichen Wohnnutzungen gegenüber Schadstoff- oder Lärmemissionen und Maßnahmen zum Retentionsausgleich und zum Hochwasserschutz vorzusehen.

Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz

Bei Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gemäß Bayerischem Leitfaden ist die Gebietsänderung von Flächen für gemischte Nutzung und Flächen für die Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen aufgrund der Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte und des Versiegelungsgrades als zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einzuordnen.

Der Ausgleichsflächenbedarf orientiert sich einerseits an der Bewertung der aktuell zulässigen Nutzung (rechtskräftiger Flächennutzungsplan) und andererseits an der zu erwartenden Nutzungs- und Beeinträchtigungintensität für die einzelnen Schutzgüter.

Für die zusätzliche bauliche Nutzung auf 2,46 ha mit hoher Nutzungsintensität und hohem Versiegelungsgrad wird unter Berücksichtigung der Bestandssituation überwiegend geringer Bedeutung im Bereich der Eingriffsfläche mit den nach Leitfaden anzusetzenden Ausgleichsfaktoren zwischen 0,3 und 0,6 ein Ausgleichsflächenbedarf zwischen überschlägig 0,74 ha und 1,48 ha ermittelt.

Je nach Ausgestaltung der konkreten Nutzung auf Bebauungsplanebene und unter Einbeziehung von Minderungsmaßnahmen (bspw. landschaftsgerechte Einbindung, Minimierung des Versiegelungsgrades, hoher Durchgrünungsgrad) kann dieser reduziert werden. Der konkrete Ausgleichsflächenbedarf wird auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne ermittelt.

7.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Aussagen des Umweltberichtes basieren auf vorhandenen Daten und Plangrundlagen. Sie werden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden erwarteten Informationen als ausreichend erachtet. Die Prognose der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur überschlägig, dem Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplanes entsprechend beurteilt werden.

Ergänzend wird die Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten auf der Grundlage vorhandener Daten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) und die im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung maximal zulässigen Schallimmissionen (Schallimmissionsprognose) im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung überprüft; Erhebungen des Artenbestandes wurden nicht vorgenommen

7.8 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat keine mittelbaren Umweltauswirkungen, die einer Überwachung bedürfen.

7.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Darstellung eines Gewerbegebiets auf bisher überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen (2,46 ha), sind im Verhältnis zu den bereits zulässigen baulichen Nutzungen auf ca. 0,84 ha bezogen auf die meisten Schutzgüter, zusätzliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch die Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte und der Nutzungsintensität geht das Biotoppotential auf den Bauflächen selbst fast vollständig verloren. Durch die geplante gewerbliche Nutzung werden landwirtschaftliche Flächen mittlerer Ertragsfähigkeit überbaut und gehen für die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft verloren.

Die geplante Überbauung der Flächen bewirkt einen Verlust an Retentionsraum und die mögliche Erhöhung des Schadenspotentials im Überschwemmungsgebiet des Mains. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und durch Festsetzungen auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene ist davon auszugehen, dass nachteiligen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet und den Hochwasserabfluss vermieden oder ausgeglichen werden können.

Mit der geplanten Flächennutzung sind darüber hinaus Veränderungen von der am nördlichen Ortsrand ursprünglich ländlichen Siedlungsstruktur zu gewerblichen voraussichtlich großflächigen Nutzungen zu erwarten. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen und der umgebenden Bebauung sind optische Veränderungen lediglich im Nahbereich wirksam und aufgrund der geringen Bedeutung für die siedlungsnaher Erholung und das Ortsbild unerheblich; Fernwirkungen können ausgeschlossen werden.

Aus der Zielsetzung einer gewerblichen Nutzung ergibt sich ein erhöhtes Störpotenzial durch Schadstoff-, Staub- oder Lärmemissionen, die das Wohlbefinden des Menschen beeinträchtigen könnten. Diese können durch gezielte Schutzmaßnahmen auf Bebauungsplanebene auf einen verträglichen Nutzungsgrad reduziert werden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die ökologische Funktionsfähigkeit im Änderungsbereich mit den Schutzgütern Boden, Klima, Wasser, Biotope/Arten sowie Biodiversität werden bei konsequenter Umsetzung der empfohlenen baulichen und grünordnerischen Maßnahmen und der Bereitstellung von planexternen Ausgleichsmaßnahmen vermieden bzw. kompensiert werden.

Besondere Beachtung ist in den weiteren Planungsschritten den Immissionsschutz- und wasserrechtlichen Anforderungen und beizumessen. Ebenso sind in der nachfolgenden Planungsebene zusätzliche Prüfungen erforderlich, die eine angemessene Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ermöglichen.

Mit der 30. Flächennutzungsplanänderung werden siedlungsnaher „Baulandreserven“ genutzt, notwendige Funktionen an geeigneten Standorten konzentriert und damit nachteilige Umweltauswirkungen minimiert; auf die Beanspruchung empfindlicher, neu zu erschließender Landschaftsräume an anderer Stelle kann somit verzichtet werden.

8 Hinweise zum Änderungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seinen Sitzungen am 20.01.2009 die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ...2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Es werden folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die von der Planung berührten Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom2010 frühzeitig über die Planung informiert und um eine Stellungnahme gebeten.

1. Amt für Ländliche Entwicklung, Würzburg
2. Amt für Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
3. Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken
4. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg
5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg
6. Handwerkskammer für Unterfranken
7. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
8. Deutsche Telekom AG, Niederlassung Bayreuth
9. Direktion für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
10. e.on Netz GmbH, Bamberg
11. Ferngas Nordbayern
12. Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
13. Fränkische Überlandwerk AG
14. Freiwillige Feuerwehr Kitzingen, Herrn Feuerwehrkommandant Scherer
15. Industrie- und Handelskammer, Würzburg-Schweinfurt
16. Kommunalgas Nordbayern
17. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Veitshöchheim
18. Landesjagdverband Bayern e.V.
19. Landratsamt Kitzingen, Untere Wasserbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Baurecht
20. Landratsamt Kitzingen, Herr Kreisbrandrat Roland Eckert
21. Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
22. N-Energie, Nürnberg
23. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
24. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
25. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
26. Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt Würzburg
27. Staatliches Bauamt Würzburg, Abt. Straßenbau
28. Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
29. Staatliches Vermessungsamt, Kitzingen
30. Stadtheimatpfleger Dieter Bilz
31. Stadt Kitzingen, Sachgebiet Tiefbau
32. Stadt Mainbernheim
33. Stadt Ochsenfurt
34. Verwaltungsgemeinschaft Iphofen
35. Gemeinde Großlangheim
36. Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
37. Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld
38. Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, Gemeinde Biebelried
39. Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn
40. Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim
41. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg
42. Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt vom ...2010 bis zum2010 durch öffentliche Auslage.

Die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Kitzingen am2010 behandelt. Daraus resultierende Planänderungen wurden in die vorliegende Entwurfsfassung vom ...2010 eingearbeitet.

Zu dem Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2010 bis zum2010 beteiligt. Der Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom2010 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2010 bis 2010 öffentlich ausgelegt.