Stadt Kitzingen

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66

„Schwarzacher Straße West“

Begründung

mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB

aufgestellt:	08.11.2012
Fassung vom:	12.04.2013
red. geändert:	17.10.2013
	12.12.2013

1. Anlass und Ziel der Planung

Für das Industriegebiet „Schwarzacher Straße West“ im Nordosten der Stadt Kitzingen besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.08.1992. Dieser setzt für einen östlich der Straße „Am Dreistock“ gelegenen Teilbereich eine öffentliche Grünfläche einschließlich naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche sowie Flächen für Bahnanlagen und öffentliches Verkehrsgrün/ Abstandsgrün fest. Da einzelne Flächen im genannten Teilbereich bereits bebaut sind und weitere Flächen innerhalb des Teilbereichs zukünftig einer Bebauung zugeführt werden sollen, soll nunmehr der gesamte Teilbereich als „Industriegebiet“ einschließlich einer kleineren Teilfläche für Ver- und Entsorgung festgesetzt werden. Zudem sollen neue Baugrenzen für die vorhandene und die zukünftig geplante Bebauung in diesem Teilbereich festgelegt werden. Ein Bedarf zur Freihaltung einer Trasse für Bahnanlagen besteht zukünftig nicht mehr, so dass eine Überplanung der bisherigen Flächen für Bahnanlagen im Teilbereich möglich ist. Die bisherige Ausgleichsfläche im Teilbereich ist auf alternativen Grundstücken im Nordosten des Stadtgebiets auszuweisen. Der Umfang der Ausgleichsfläche erhöht sich dabei um den aufgrund der geänderten Festsetzung im Teilbereich zusätzlich anfallenden Ausgleichsbedarf.

Um die Bebauungsplanung an die geänderten Planungserfordernisse im genannten Teilbereich anzupassen, hat der Rat der Stadt Kitzingen am 08.11.2012 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ beschlossen. Die 4. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet dabei auch die Ausweisung der durch die Planänderung erforderlichen Ausgleichsfläche im Nordosten des Stadtgebiets.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ wurde das Büro für Städtebau und Architektur Dr. Holl in Würzburg beauftragt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Kitzingen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der letzten Gesamtüberarbeitung, 23. Änderung, vom 08.04.2008. Zuletzt geändert wurde der Flächennutzungsplan durch die 39. Änderung, wirksam geworden mit Bekanntmachung vom 07.03.2012.

Die Ausweisung eines Industriegebiets im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ ist mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für das Plangebiet der 4. Bebauungsplanänderung an der Straße „Am Dreistock“ gewerbliche Baufläche ausweist, grundsätzlich vereinbar. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stimmt mit den Zielen der Siedlungsentwicklung der Stadt Kitzingen überein.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße West“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie die novellierte Fassung vom 01.01.2008, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 83 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 G v. 08.04.2013, 174)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Kitzingen liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan in der letzten Gesamtüberarbeitung, 23. Änderung, vom 08.04.2008 vor. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der an der Straße „Am Dreistock“ gelegene Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Grundstücke im Nordosten des Stadtgebiets sind bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Fachplanungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ sieht bislang im Geltungsbereich der 4. Änderung des o.g. Bebauungsplans an der Straße „Am Dreistock“ eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche vor, die im Zuge der 4. Änderung des o.g. Bebauungsplans überplant wird und auf alternativen Grundstücken im Nordosten des Stadtgebiets auszuweisen ist.

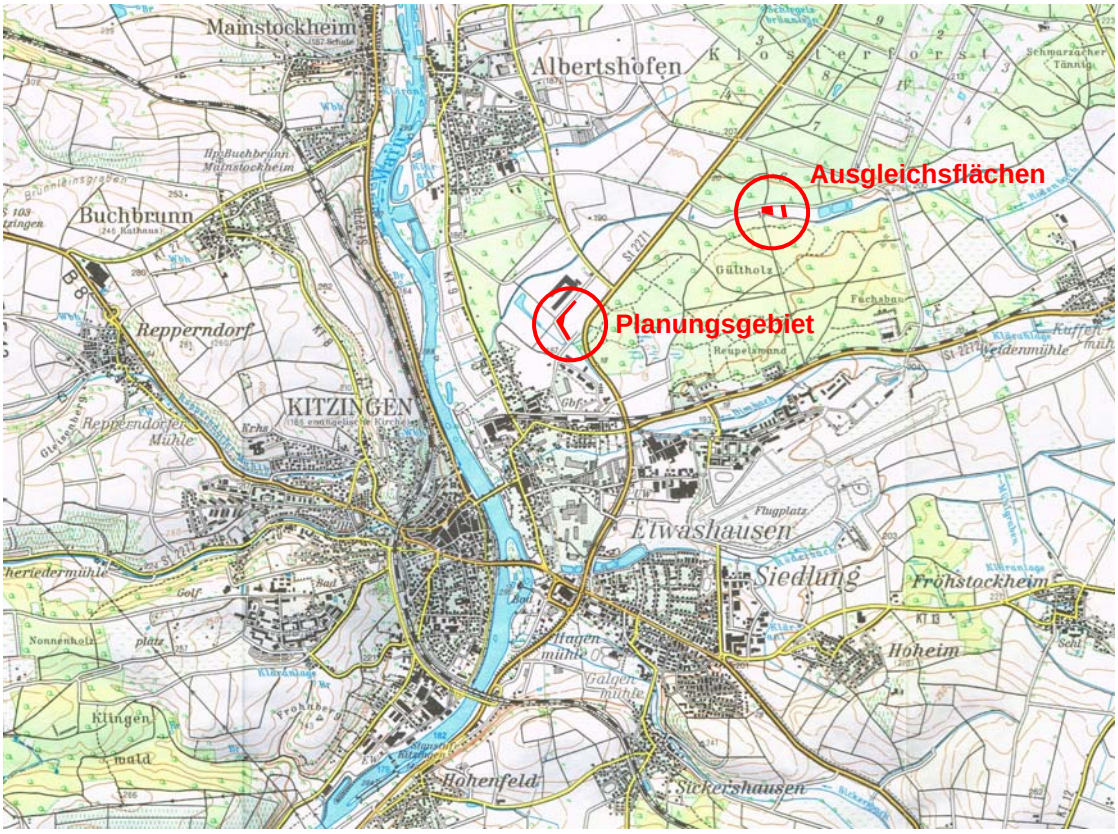
Darüber hinaus liegen hinsichtlich vorgegebener Fachplanungen keine Restriktionen im Plangebiet vor.

3. Planungsgebiet

Lage

Das Planungsgebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ liegt im Nordosten der Stadt Kitzingen in einem Bereich östlich der Straße „Am Dreistock“. Die für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Grundstücke liegen im Nordosten des Stadtgebiets im Bereich des zwischen Klosterforst und Gültholz verlaufenden Rodenbach-Talzugs.

Lage des Planungsgebiets



Quelle: Bayer. Landesvermessungsamt, Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:50.000 L 6326 Kitzingen

Geltungsbereich

Zum Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ zählen:

a) das Planungsgebiet zur Festsetzung des Industriegebiets, welches die Grundstücke Fl.Nrn. 5062, 5062/5, 5062/9, 5062/10, 5062/11 und 5062/12 sowie Teile der Grundstücke Fl.Nrn. 5062/1, 5062/2, 5062/3 und 5062/6 der Gemarkung Kitzingen umfasst. Unmittelbar westlich und nördlich des Planungsgebiets verläuft die Straße „Am Dreistock“. Östlich des Planungsgebiets schließt sich Industriegebiet entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwarzacher Straße West“ an.

b) die erforderlichen Ausgleichsflächen, welche im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 7039 und 7042 der Gemarkung Kitzingen liegen. Diese Grundstücke befinden sich im Nordosten des Stadtgebiets im Talzug des Rodenbachs. An diesen Talzug schließen sich im Norden und Süden ausgedehnte Waldgebiete (Klosterforst, Gültholz) an.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine dicke durchbrochene schwarze Linie umrissen.

Größe

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 22.854 m². Davon entfallen auf das Planungsgebiet zur Festsetzung des Industriegebiets ca. 11.694 m² und auf die erforderlichen Ausgleichsflächen ca. 11.160 m².

Erschließungssituation

Die Grundstücke im Planungsgebiet zur Festsetzung des Industriegebiets werden über die Straße „Am Dreistock“ erschlossen. Diese ist wiederum an die Heinrich-Huppmann-Straße im Süden und damit an den zentralen Siedlungsbereich der Stadt Kitzingen angebunden. Außerdem mündet die Straße „Am Dreistock“ im Nordosten in die Staatsstraße St 2271, welche die überörtliche Verkehrsanbindung sicherstellt.

Topographie

Das geplante Industriegebiet befindet sich auf einer nahezu ebenen, nur leicht von Nordosten nach Südwesten geneigten Fläche in einer Höhenlage von 187 bis 189 m üNN.

Baubestand / Nutzung

Das Planungsgebiet weist im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 5062/1, 5062/6, 5062/9 und 5062/11 bereits eine Bebauung für gewerbliche Zwecke, eine Trafostation und teilweise versiegelte Flächen auf. Die übrigen Bereiche des Planungsgebiets sind bislang unbebaut und überwiegend als Ödland mit Grasvegetation und teilweiser Baum-/ Strauchvegetation zu charakterisieren.

Die Umgebung des Planungsgebiets im Norden, Westen und Osten ist im Flächennutzungsplan fast vollständig als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die teilweise bereits mit Gewerbebauten bestanden ist, teilweise noch unbebaute Grundstücke (Ödland) umfasst.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ weist die unmittelbar östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen als Industriegebiet aus. Die etwas weiter im Nordosten gelegenen Flächen werden im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans schließen sich östlich des Industriegebiets bzw. Sondergebiets Waldflächen an.

Bodendenkmäler

Hinweise über Bodendenkmäler liegen im Planungsgebiet nicht vor.

Sofern zukünftig im Planungsgebiet Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine kartierten Biotope.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Städtebauliche Planung

Im Planungsgebiet gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Die Werte des § 17 BauNVO gelten als Höchstwerte, soweit im Bebauungsplan keine Planfestsetzungen oder baurechtliche Bestimmungen (BayBO) entgegenstehen.

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Es dient als Erweiterung des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ bereits festgesetzten Industriegebiets. Ein Bedarf zur Freihaltung einer Trasse für Bahnanlagen besteht zukünftig im Planungsgebiet nicht mehr.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 2,4 als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ und der GFZ im Planungsgebiet erfolgt somit analog zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ geltenden Festsetzungen für das Industriegebiet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planungsgebiet werden durch Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Dabei wird der Verlauf der Baugrenze aus den angrenzenden Bauflächen aufgegriffen und gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Damit wird ein baulicher Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Verkehrsfläche verbindlich vorgegeben und das Erscheinungsbild des Industriegebietes einer städtebaulichen Gliederung unterworfen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze allgemein zulässig.

4.2 Erschließung

Verkehr

Die äußere Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Straße „Am Dreistock“.

Der inneren Erschließung dienen die Grundstücke im Planungsgebiet oder vorhandene Fußwege. Die Wege zur inneren Erschließung sind im notwendigen Maß zu befestigen.

PKW-Stellplätze sind, soweit notwendig, von den Grundstücksbesitzern auf ihren jeweiligen Grundstücken herzustellen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets mit Wasser, Strom oder Gas sowie die Abwasserentsorgung können über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

4.3 Grünordnung

Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ ist ein Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.08.1992, dessen grünordnerische Festsetzungen im Planungsgebiet weiterhin gültig sind und durch nachfolgend genannte textliche Festsetzungen zur Grünordnung ergänzt werden.

Für die bislang im Planungsgebiet laut Grünordnungsplan ausgewiesene naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche sowie den aufgrund der geänderten Festsetzung zusätzlich anfallenden Ausgleichsbedarf werden alternative Ausgleichsflächen im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 7039 und 7042 ausgewiesen.

Analog zu den grünordnerischen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ gelten im Planungsgebiet folgende grünordnerischen Festsetzungen:

Parkplätze dürfen nicht versiegelt werden. Für 5 Stellplätze sind jeweils 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen.

Das Grundstück ist zu begrünen und mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Zu jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan mit dem Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Bei den befestigten Freiflächen sollte einer Nichtversiegelung (Pflasterung, Beton-Gras-Pflaster, Schotterrasen, Kiesflächen) möglichst der Vorrang eingeräumt werden. Versiegelte Flächen sind 1:1 innerhalb des Baugrundstücks auszugleichen.

Es ist ein Nachweis über die Ausgleichsmaßnahmen für überbaute und versiegelte Flächen im Gestaltungs- bzw. Bepflanzungsplan mit vorzulegen.

4.4 Schallschutz

Im Planungsgebiet werden als zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel festgelegt:

Zulässige flächenbezogene Schallleistung tags: 70 dB (A) / m²

Zulässige flächenbezogene Schallleistung nachts: 55 dB (A) / m²

Die Festlegung der zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel im Planungsgebiet orientiert sich an den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ geltenden Festsetzungen zum Schallschutz für den östlich der Straße „Am Dreistock“ gelegenen Teil des Industriegebiets. Für das Planungsgebiet gelten darüber hinaus die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“.

Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ ist ein Schallgutachten des Ingenieurbüros Wölfel, Höchberg, vom 23.01.1992.

4.5 Kosten

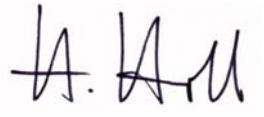
Das Planungsgebiet ist bereits ausreichend erschlossen. Sonstige öffentliche Flächen oder Anlagen sind nicht erforderlich.

Maßnahmen für die Anbindung sowie die Ver- und Entsorgung der privaten Grundstücksflächen und den auf diesen Flächen erforderlichen Ausgleich der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden von den Grundstückseigentümern getragen.

Durch die Planänderung entstehen keine Kosten für die betroffenen Grundstückseigentümer.

5. Flächenbilanz

	Bestand (in m²)	Planung (in m²)
Öffentliche Grünfläche (ohne 2.500 m² Ausgleichsfläche für B-Plan Nr. 66)	ca. 631,00	-
Öffentliches Verkehrsgrün/ Abstandsgrün	ca. 1.058,00	-
Flächen für Bahnanlagen	ca. 3.471,00	-
Industriegebiet	ca. 4.034,00	ca. 11.665,00
Flächen für Ver- und Entsorgung	-	ca. 29,00
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 11.160,00	-
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	ca. 2.500,00	ca. 11.160,00
Summe	ca. 22.854,00	ca. 22.854,00



Würzburg, 12.12.2013, Büro für Städtebau und Architektur Dr. Hartmut Holl

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Kitzingen hat in seiner Sitzung am 08.11.2012 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ in der Fassung vom 12.04.2013 fand in der Zeit vom 29.07.2013 bis einschließlich 23.08.2013 statt (Bekanntmachung am 18.07.2013).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ in der Fassung vom 12.04.2013 fand in der Zeit vom 29.07.2013 bis einschließlich 23.08.2013 statt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 17.07.2013 beteiligt und dabei ergänzend aufgefordert, sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern:

- Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung und Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Kitzingen (Untere Naturschutzbehörde, Technischer Umweltschutz, Kreisstraßenverwaltung, Gewässerschutz, Bodenschutz, Kreisbrandrat)
- Landratsamt Kitzingen, Gesundheitsamt
- Wasserwirtschaftsamt Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nordbayern
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Außenstelle Kitzingen
- Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
- Staatliches Vermessungsamt Kitzingen
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- BAIUDBw, Kompetenzzentrum Baumanagement München
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Bayernwerk AG, Kundencenter Schweinfurt
- Fränkisches Überlandwerk AG, Nürnberg
- N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg
- Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- Ferngas Nordbayern GmbH
- Kommunalgas Nordbayern, Bamberg
- PLE doc GmbH, Abteilung Leitungsauskunft, Essen
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Süd
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

Darüber hinaus wurden auch folgende Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt:

Stadt Dettelbach
Stadt Mainbernheim
Stadt Marktsteft
Stadt Ochsenfurt
Markt Großlangheim
Markt Schwarzach a.Main
Gemeinde Albertshofen
Gemeinde Biebelried
Gemeinde Buchbrunn
Gemeinde Mainstockheim
Gemeinde Rödelsee
Gemeinde Sulzfeld a.Main

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 17.10.2013 erfolgte in der Zeit vom 04.11.2013 bis einschließlich 06.12.2013 zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Kitzingen (Bekanntmachung am 24.10.2013).
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Satzungsbeschluss

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 12.12.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kitzingen, den .....

(Siegel)

.....
Müller, Oberbürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 12.12.2013 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

Kitzingen, den .....

(Siegel)

.....
Müller, Oberbürgermeister

Anhang: Umweltbericht

1. Vorbemerkung

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit einer Maßnahme ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB sowie § 2a Satz 2 BauGB für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren und wird als solcher entsprechend § 2a Satz 3 BauGB der Begründung angehängt.

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

- Mensch
- Pflanzen und Tiere
- Wasser
- Boden
- Luft und Klima
- Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe

sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern (§ 2 Abs. 1 Satz 1 bis 4 UVPG).

2. Beschreibung der Planung

2.1 Inhalt und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, einen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ gelegenen Teilbereich, in dem bislang eine öffentliche Grünfläche einschließlich naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche sowie Flächen für Bahnanlagen und öffentliches Verkehrsgrün/ Abstandsgrün festgesetzt sind, zukünftig als „Industriegebiet“ festzusetzen, das unmittelbar an das östlich bereits bestehende Industriegebiet anknüpft. Einzelne Flächen im genannten Teilbereich sind bereits bebaut; weitere Flächen sollen zukünftig einer Bebauung zugeführt werden. Die bisherige Ausgleichsfläche im Teilbereich soll auf alternativen Grundstücken im Nordosten des Stadtgebiets ausgewiesen werden. Der Umfang der Ausgleichsfläche erhöht sich dabei um den aufgrund der geänderten Festsetzung im Teilbereich zusätzlich anfallenden Ausgleichsbedarf.

2.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht realisierbar, da es um die Anpassung der Bebauungsplanung an geänderte Planungserfordernisse im genannten Teilbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ geht. Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich teilweise um die Überplanung einer Bestandssituation.

2.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Die detaillierten Angaben zur Planung können der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ entnommen werden.

3. Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ sieht bislang im Geltungsbereich der 4. Änderung des o.g. Bebauungsplans eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche vor, die im Zuge der 4. Änderung des o.g. Bebauungsplans auf alternativen Grundstücken im Nordosten des Stadtgebiets ausgewiesen werden soll.

Für den überplanten Bereich bestehen ansonsten keine umweltrelevanten Ziele der Landes- und Regionalplanung. Weitere Fachpläne des Abfall-, Wasser- oder Immissionsschutzrechts liegen für den überplanten Bereich nicht vor.

4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens – Bestandssituation und Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung im Rahmen der Bestandsaufnahme und beschränkt sich auf die über den Bestand hinausgehenden möglichen Auswirkungen.

4.1 Schutzgut Mensch

Bestandssituation

Das Planungsgebiet östlich der Straße „Am Dreistock“ ist im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 5062/1, 5062/6, 5062/9 und 5062/11 teilweise bereits bebaut und versiegelt (Nutzung für gewerbliche Zwecke, Trafostation). Die weiteren Flächen im Planungsgebiet sind bislang unbebaut und überwiegend als Ödland zu charakterisieren. Die Umgebung des Planungsgebiets ist durch gewerbliche Nutzungen in den bestehenden Industriegebieten geprägt. Wohnlich genutzte Bereiche sind im Umfeld des Planungsgebietes nicht anzutreffen. Die zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ für die umgebenden Industriegebietsflächen festgesetzt sind, werden innerhalb dieser Flächen nicht überschritten.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine öffentlichen Straßen. Die verkehrlichen Belastungen der Straße „Am Dreistock“ zur äußeren Erschließung des Planungsgebiets sind als gewerbegebietstypisch einzustufen und rufen keine übermäßigen Belastungen hervor.

Erkenntnisse zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern im Planungsgebiet liegen nicht vor.

Umweltauswirkungen

Da sich im Planungsgebiet keine wohnlich genutzten Bereiche befinden und die nächstliegende Wohnbebauung in der Umgebung rund 370 m vom Planungsgebiet entfernt ist, ergeben sich durch die Planung keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Im Planungsgebiet und in dessen Umgebung ist von keiner nennenswerten Zunahme von Immissionen durch die Ausweitung gewerblicher Nutzungen und zusätzlichen Verkehr auszugehen. Die Einhaltung der zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel kann wie bisher gewährleistet werden. Durch eventuelle weitere Baumaßnahmen kommt es während der Bauzeit zu entsprechenden Belästigungen, die aber vernachlässigbar sind.

4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume

Bestandssituation

Pflanzen:
Die noch unbebauten Flächen im Planungsgebiet weisen überwiegend Grasvegetation, vereinzelt auch Baum- und Strauchvegetation auf und sind ebenso wie die benachbarten Flächen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 5062/2 und 5062/3 (Flächen außerhalb des Planungsgebiets) als unbewirtschaftetes Ödland zu charakterisieren. Die weiteren Flächen in der Umgebung sind vor allem gewerblich genutzt mit einem erhöhten Anteil von Gebäuden und versiegelten Flächen. Angaben über besonders geschützte Arten liegen nicht vor.

Tiere:
Die überwiegende Prägung des teilweise bereits bebauten Planungsgebiets als Ödland mit Grasvegetation und teilweiser Baum-/ Strauchvegetation in einer überwiegend gewerblich geprägten Umgebung lässt auf ein beschränktes Artenspektrum schließen. Einzelne Bereiche des Planungsgebiets sind mit Bäumen bzw. Sträuchern ausgestattet, welche verschiedenen Tierarten als Lebensraum dienen können. Angaben über besonders geschützte Arten liegen nicht vor.

Umweltauswirkungen

Durch die Verwirklichung gewerblicher Bauvorhaben im Planungsgebiet werden die aktuell vorhandenen Vegetationsstrukturen größtenteils beseitigt. Durch den Wegfall dieser Strukturen werden zugleich der Lebensraum für bestimmte Tierarten und das Nahrungshabitat für bestimmte Vogelarten eingeschränkt. Insgesamt ergeben sich durch die Planung mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, die durch Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich entsprechend zu vermindern bzw. auszugleichen sind.

4.3 Schutzgut Wasser

Bestandssituation

Im Planungsgebiet liegen keine Oberflächengewässer vor. Angaben über den Stand des Grundwassers und mögliche Schadstoffbelastungen sind nicht bekannt. Eine hydrologische Untersuchung des Bodens liegt der Stadt Kitzingen nicht vor.

Ganz allgemein gilt, dass das Stadtgebiet Kitzingen in einem Raum liegt, der durch eine ausgeprägte Trockenheit gekennzeichnet ist und in dem daher erhöhte Aufwendungen bei der Gewinnung von Trink- und Brauchwasser erforderlich sind. Verantwortlich für die relative Trockenheit sind primär die nur geringen Jahresniederschlagsmengen (ca. 550 - 600 mm), daneben aber auch die besondere hydrologische Grundwassersituation.

Das Plangebiet liegt nicht im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnung. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung im umgebenden Industriegebiet werden durch das bestehende Leitungsnetz hinreichend sichergestellt.

Umweltauswirkungen

Durch die Verwirklichung gewerblicher Bauvorhaben im Planungsgebiet erfolgt eine teilweise Versiegelung von Flächen. Hierdurch können sich Auswirkungen auf den Grundwasserstand ergeben. Zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich zudem in der Zeit der Durchführung von Baumaßnahmen ergeben.

Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser bei Einhaltung der Regeln der Technik nicht zu erwarten. Durch das bestehende Leitungsnetz im Industriegebiet „Schwarzacher Straße West“ können sowohl die Wasserversorgung als auch eine den Regeln der Technik entsprechende Abwasserentsorgung im Planungsgebiet sichergestellt werden.

4.4 Schutzgut Boden

Bestandssituation

Die Funktionen des Bodens bestehen in der Lebensraumfunktion als Standortgrundlage für die Pflanzen- und Tierwelt, in der Regelungsfunktion (Filter- und Pufferfunktion mit physikalisch-mechanischen und chemisch-biologischen Teilfunktionen), in der Produktionsfunktion als Produktionsgrundlage für die Land- und Forstwirtschaft, in der Funktion als Träger von Bodenschätzen und in der Funktion als Standort für Bebauung. Im Planungsgebiet wird der Boden teilweise als Standort für Bebauung genutzt; auf den unbebauten Flächen des Planungsgebiets findet aktuell keine Nutzung oder Bewirtschaftung des Bodens statt. Es verbleiben somit die Lebensraumfunktion und die Regelungsfunktion des Bodens, die aber aufgrund des geringen Flächenumfangs des Planungsgebiets und des erhöhten Bebauungs- und Versiegelungsgrads im gewerblich geprägten Umfeld insgesamt nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Angaben über Vorbelastungen oder Altlasten im Planungsgebiet liegen nicht vor.

Es ist von einer mittleren Versickerungsfähigkeit des Bodens auszugehen.

Umweltauswirkungen

Durch die Verwirklichung gewerblicher Bauvorhaben im Planungsgebiet kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens. Dadurch sind gewisse, jedoch nicht erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im Planungsgebiet zu erwarten. Bereichsweise kommt es durch Baustellenverkehr zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Dach- und Verkehrsflächen in offenen Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen in Teilbereichen nicht auszuschließen. Insgesamt ist aber dieser Faktor als vernachlässigbar gering einzustufen.

4.5 Schutzgut Luft und Klima

Bestandssituation

Im Stadtgebiet Kitzingen erfüllen einzelne den Siedlungsbereich umgebende Flächen in jeweils unterschiedlichem Maße eine Wärmeausgleichsfunktion. Im Nordosten des Stadtgebiets ist diese Funktion durch die vorhandene Bebauung im Industriegebiet „Schwarzacher Straße West“ deutlich gemindert. Dem engeren Planungsgebiet kommt hier aufgrund des geringen Flächenumfangs keine besondere Bedeutung zu.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Hinweise auf Geruchsbelästigungen oder für die Gesundheit schädliche Immissionen im Planungsgebiet sind nicht bekannt.

Umweltauswirkungen

Durch die Verwirklichung gewerblicher Bauvorhaben im Planungsgebiet sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima, etwa in Form von Luftschadstoff-Emissionen, zu erwarten. Die zu erwartenden Versiegelungen in Teilen des Planungsgebiets können eine zusätzliche Erwärmung in einem sehr geringen und insgesamt vernachlässigbaren Maß mit sich bringen. Vorübergehend sind lokale Beeinträchtigungen durch Abgase des Baustellenverkehrs sowie durch Staubentwicklung möglich, die jedoch unvermeidbar und insoweit hinnehmbar sind.

4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe

Bestandssituation

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Stadtgebiets Kitzingen inmitten des Industriegebiets „Schwarzacher Straße West“, an das sich im Süden gewerbliche und gemischte Bauflächen des engeren Siedlungsbereichs Kitzingen anschließen. Östlich des Industriegebiets befinden sich größere Waldflächen, im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer Wertigkeit für das Landschaftsbild an. Zum westlich verlaufenden Maintal hin ist das Industriegebiet weitgehend durch eine Waldfläche abgeschirmt, so dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds im attraktiven Maintal durch negative Fernwirkungen entsteht.

Durch seine Lage im baulich bereits vorbelasteten Industriegebiet ist das Planungsgebiet für das Landschafts- und Ortsbild praktisch nicht von Relevanz.

Das Ortsbild prägende Bebauung ist im Planungsgebiet nicht anzutreffen.

Hinweise über Bodendenkmäler liegen nicht vor.

Umweltauswirkungen

Die bisherige Wahrnehmung des Planungsgebiets wird durch die Verwirklichung gewerblicher Bauvorhaben nur unwesentlich verändert. Da es sich um ein teilweise bereits genutztes Gebiet inmitten eines baulich bereits vorbelasteten Industriegebiets handelt, entstehen durch die Planung praktisch keine Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild. Negative Fernwirkungen können aufgrund der relativ abgeschirmten Lage des Industriegebiets ausgeschlossen werden.

4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen, welche über die o.g. Aspekte hinausgehen, sind der Stadt Kitzingen nicht bekannt.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bestandssituation im Planungsgebiet nahezu unverändert. Die aktuell bereits vorhandene Bebauung bliebe bestehen; der Charakter der bislang unbebauten Flächen als Ödland mit überwiegend Grasvegetation und teilweiser Baum-/Strauchvegetation bliebe erhalten, sofern nicht weitere Gebäude unkontrolliert errichtet werden. Eine Verwirklichung der im Grünordnungsplan des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen einschließlich Realisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche wäre aufgrund der faktisch bereits vorhandenen Bebauung nicht oder allenfalls partiell möglich.

6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ ist gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach den Maßgaben des Baugesetzbuches auszugleichen.

Der Ausgleich erfolgt nach § 1a Abs. 3 BauGB durch Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Damit wird insbesondere auch den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und insbesondere den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Rechnung getragen.

6.1 Ersatz der im Bebauungsplan Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ festgesetzten Ausgleichsfläche

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ bislang festgesetzte, rund 2.500 m^2 große Ausgleichsfläche, die im Zuge der 4. Änderung des o.g. Bebauungsplans überplant wird, ist vollständig an anderer Stelle im Nordosten des Stadtgebiets zu ersetzen.

Anzusetzende Fläche	**Fläche (m^2)**	**Ausgleichs-faktor**	**Erforderlicher Ausgleich (m^2)**
Ausgleichsfläche für B-Plan Nr. 66	2.500,00	1,0	2.500,00

6.2 Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für Eingriffe im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“

Der Umfang der gemäß Punkt 6.1 zu ersetzenden Ausgleichsfläche erhöht sich um den zusätzlichen Ausgleichsbedarf, der sich aus der Festsetzung bislang nicht als Bauflächen ausgewiesener Flächen als „Industriegebiet“ im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ ergibt.

Bewertungsansatz für Eingriff und Ausgleich

Auf Grundlage des im Umweltbericht beschriebenen Umweltzustands werden in Orientierung am Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung 2003) die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

Die im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ überplanten Flächen, die teilweise bereits bebaut sind und ansonsten als Ödland mit Grasvegetation und teilweiser Baum-/ Strauchvegetation zu charakterisieren sind, werden den Bewertungskategorien des o.g. Leitfadens zugeordnet. Diese ergeben sich aus dem Zusammenhang der Bedeutung der Flächen für die einzelnen Schutzgüter und führen zur Bewertung der Flächen als Gebiete geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorien I und II).

Bisherige Planung gem. B-Plan Nr. 66 / Realnutzung	**Fläche (m^2)**	**Wertstufe gem. Leitfaden**	**Anteil in %**
Öffentliche Grünfläche (inkl. Ausgleichsfläche für B-Plan Nr. 66) / teilweise bebaut, teilweise Ödland	3.131,00	Kategorie II	26,8 %
Öffentliches Verkehrsgrün, Abstandsgrün / Ödland	1.058,00	Kategorie II	9,0 %
Flächen für Bahnanlagen / Ödland	3.471,00	Kategorie I	29,7 %
Industriegebiet (kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich)	4.034,00	-	34,5 %
Gesamtfläche	**11.694,00**		**100,0 %**

Die geplante bauliche Nutzung sieht mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 eine bauliche Dichte mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad vor (Typ A).

Geplante Nutzung	**Fläche (m^2)**	**Festgesetzte GRZ**	**Eingriffsschwere**
Industriegebiet inkl. Fläche für Ver- und Entsorgung (zusätzlicher Ausgleich erforderlich)	7.660,00	0,8	Typ A
Industriegebiet (kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich)	4.034,00	0,8	-
Gesamtfläche	**11.694,00**		

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen sind analog zu den grünordnerischen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ folgende grünordnerische Maßnahmen im Planungsgebiet vorgesehen:

Parkplätze dürfen nicht versiegelt werden. Für 5 Stellplätze sind jeweils 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen.

Das Grundstück ist zu begrünen und mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Zu jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan behördlich genehmigen zu lassen.

Bei den befestigten Freiflächen sollte einer Nichtversiegelung (Pflasterung, Beton-Gras-Pflaster, Schotterrasen, Kiesflächen) möglichst der Vorrang eingeräumt werden. Versiegelte Flächen sind 1:1 innerhalb des Baugrundstücks auszugleichen.

Es ist ein Nachweis über die Ausgleichsmaßnahmen für überbaute und versiegelte Flächen im Gestaltungs- bzw. Bepflanzungsplan mit vorzulegen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Durch die Überlagerung der Kategorieeinstufung des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nutzung (Eingriffsschwere) werden der Ausgleichsfaktor und der erforderliche Ausgleichsbedarf im Plangebiet wie folgt ermittelt:

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	**Fläche (m^2)**	**Ausgleichsfaktor**	**Ausgleichsbedarf (m^2)**
Kategorie II (mittlere Bedeutung): Öffentliche Grünfläche (inkl. Ausgleichsfläche für B-Plan Nr. 66) / teilweise bebaut, teilweise Ödland	3.131,00	Typ A: 0,8	2.505,00
Kategorie II (mittlere Bedeutung): Öffentliches Verkehrsgrün, Abstandsgrün / Ödland	1.058,00	Typ A: 0,8	846,00
Kategorie I (geringe Bedeutung): Flächen für Bahnanlagen / Ödland	3.471,00	Typ A: 0,5	1.736,00
Industriegebiet (kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich)	4.034,00	-	-
Gesamtfläche	**11.694,00**		**5.087,00**

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ ergibt sich aus der Zusammenfassung der Punkte 6.1 und 6.2 insgesamt folgender Ausgleichsbedarf:

- Ersatz der im Bebauungsplan Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ festgesetzten Ausgleichsfläche: 2.500,00 m^2
- Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für Eingriffe im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“: 5.087,00 m^2

Ausgleichsbedarf gesamt: 7.587,00 m^2

Aufgrund des im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ erforderlichen Ausgleichs von 7.587,00 m^2 werden im Nordosten des Stadtgebiets auf den Grundstücken Fl.Nrn. 7039 und 7042 Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 11.160 m^2 festgesetzt. Hierdurch kann der ermittelte Ausgleichsbedarf gedeckt und können zusätzlich Ausgleichsflächen auf das Ökokonto der Stadt Kitzingen gutgeschrieben werden.

Die für den Ausgleich bestimmten Grundstücke befinden sich in einem durch Waldgebiet verlaufenden Talzug und sind im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft in Tallagen und Bachauen“ dargestellt. Auf diesen Flächen sind laut Darstellung im Flächennutzungsplan Erstaufforstungen nicht zulässig; möglich ist eine abschnittsweise Bestockung mit Auwaldgehölzen im Überschwemmungsbereich. Der Talzug, in dem die Grundstücke gelegen sind, soll laut Darstellung im Flächennutzungsplan als durchgängige Verbundachse für Biotope feuchter Standorte in Tallagen und Bachauen gestaltet werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen sollen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 7039 und 7042 durchgeführt werden:

- Gestaltung als naturnahe Fließgewässerabschnitte
- Entwicklung von Hochstaudenfluren mit charakteristischem Arteninventar
- Anlage von Ufergehölzen, Landröhrichten, Flutrasen

7. Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Bestandssituation zu den einzelnen zu untersuchenden Schutzgütern erfolgte zunächst durch Auswertung vorhandener Planunterlagen. Hierzu zählten insbesondere der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen sowie aktuelle Luftbilder. Spezielle Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Die Bewältigung der Eingriffsregelung erfolgte nach dem (ergänzten) Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

8. Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Im Planungsgebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans „Schwarzacher Straße West“ an der Straße „Am Dreistock“ und in dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine nach EU-Recht ausgewiesenen Flora-Fauna-Habitat-/ FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete, die dem Aufbau und dem Schutz des zusammenhängenden ökologischen Netzes „Natura 2000“ in Europa dienen. Die für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Grundstücke im Nordosten des Stadtgebiets befinden sich im FFH-Gebiet 6227.371.02, Sandgebiet bei Schwarzach, Klein- und Großlangheim.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine Hinweise auf Arten gefunden, die eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) erfordern würden.

9. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Für die vorliegende Bebauungsplanung ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.

10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die vorliegende Bebauungsplanung ergeben sich keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die ermittelten Auswirkungen auf die Umwelt wie Bebauung und Flächenversiegelung, die sich vor allem auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Wasser und Boden erstrecken, werden durch die Festsetzung von grünordnerischen und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Da erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen bei Umsetzung der in der Bebauungsplanung festgesetzten grünordnerischen und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten sind, beziehen sich eventuelle Überwachungsmaßnahmen in erster Linie auf die Überwachung der Durchführung dieser festgesetzten Maßnahmen.

11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

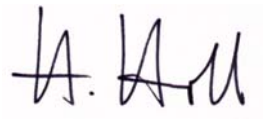
Mit der Planung eines „Industriegebiets“ im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Schwarzacher Straße West“ als geringfügige Erweiterung des östlich bereits rechtskräftig festgesetzten Industriegebiets sind aufgrund der Vorbelastung des Planungsgebiets und seiner Umgebung überwiegend geringe bis mittlere Umweltbelastungen, bezogen auf einzelne Schutzgüter, verbunden. Zu verweisen ist dabei auf folgende zu erwartende Umweltbelastungen:

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere und ihre Lebensräume werden durch die Verwirklichung der Planung Vegetationsstrukturen beseitigt und der Lebensraum für bestimmte Tierarten eingeschränkt. Insgesamt ergeben sich mittlere Auswirkungen, die durch Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich entsprechend zu kompensieren sind.

Beim Schutzgut Wasser erfolgt durch die Planung eine teilweise Versiegelung von Flächen. Dadurch können sich Auswirkungen auf den Grundwasserstand ergeben. Durch Baumaßnahmen können sich zudem zeitlich beschränkte Auswirkungen ergeben. Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser bei Einhaltung der Regeln der Technik nicht zu erwarten.

Beim Schutzgut Boden ist ebenfalls auf die teilweise Versiegelung der Flächen durch die Planung zu verweisen. Dadurch sind gewisse, jedoch nicht erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im Planungsgebiet zu erwarten. Bereichsweise kommt es durch Baustellenverkehr zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

Bei den weiteren Schutzgütern Mensch, Luft und Klima sowie Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe sind die zu erwartenden Auswirkungen als vernachlässigbar gering einzustufen.



Würzburg, 12.12.2013, Büro für Städtebau und Architektur Dr. Hartmut Holl