



Stadt Kitzingen

**Bebauungsplan Nr. 24 „Flugplatzstraße“ –
3. Änderung und Erweiterung**



**Begründung
zum Entwurf vom 14.01.2015**



Stadt Kitzingen

**Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen**

aufgestellt: 20.12.2012
geändert: 14.10.2013
geändert: 11.06.2014
geändert: 17.11.2014
geändert: 14.01.2015

M ü l l e r

Oberbürgermeister

Bearbeitung:

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen
Tel. 09321/26 800-50
Fax. 09321/26 809-050

Gudrun Rentsch, Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin bdla, Stadtplanerin SRL

Ulrike Reiser, Dipl.-Geogr.

Hiltrud Schröder-Schetelig,
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1	Anlass für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans	4
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Rechtliche Grundlagen	4
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.3	Flächennutzungsplan	5
3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen	6
4	Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.1	Städtebauliches Konzept	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung	10
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
4.5	Verkehr	11
4.6	Ver- und Entsorgung	12
4.7	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	13
4.8	Kontaminationsverdachtsflächen	15
4.9	Kampfmittelverdachtsflächen	16
4.10	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	18
5	Grünordnung und umweltschützende Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB	18
5.1	Planerische Vorgaben zur Grünordnung	18
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	21
6	Flächenbilanz	23
7	Umweltbericht	24
7.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	24
7.2	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	24
7.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen	25
7.4	Beschreibung der Wirkfaktoren	25
7.5	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen	25
7.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	36
7.7	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	41
7.8	Sonstige Angaben	42
7.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	42
8	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	46
9	Daten- und Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis	51
10	Anlagen (werden den betroffenen Fachbehörden auf Verlangen zur Verfügung gestellt)	53

1 Anlass für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Anlass der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Flugplatzstraße“ ist die Absicht der beiden Gewerbebetriebe, die am östlichen Rand des Gewerbegebietes „Flugplatzstraße“ angesiedelt sind, ihr Betriebsgelände in Richtung Osten auf die Flächen der ehemaligen Harvey Barracks zu erweitern.

Mit dem Ziel, den Bestand dieser beiden Betriebe zu sichern und den Wirtschaftsstandort Kitzingen insgesamt zu festigen, unterstützt die Stadt diese Vorhaben und bereitet sie mit der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ planungsrechtlich vor. Darüber hinaus ist in einem kleinen Teilbereich eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um durchgängige baurechtliche Vorgaben zu schaffen.

Durch die Planung werden die im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Kitzingen formulierten Zielsetzungen aufgegriffen: Ziel der Stadt ist es, im Bereich der ehemaligen Harvey Barracks einen Schwerpunkt für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen. Die Ausweisung des Gewerbe- und Industriegebietes stellt einen ersten Schritt für die weitere Entwicklung in diesem Bereich dar.

Um die planungsrechtlichen und umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung zu erfüllen wird die Bebauungsplanänderung und -erweiterung 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 18.10.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2013 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

2.1 Rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. November 2014, 478
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013** und dem **Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2)**. Diese sind in der Begründung zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen benannt, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu diesem Bebauungsplan aufgestellt wird (vgl. Kap. 4.2. der Begründung zur 40. Flächennutzungsplanänderung).

Die Ausweisung der Baugebiete erfolgt im Bereich der Harvey Barracks, einer ehemals militärisch genutzten Brachfläche. Im Rahmen der Planung werden somit die Ziele der flächensparenden Siedlungsentwicklung und der Nachnutzung vorhandener Potentiale berücksichtigt. Der Geltungsbereich grenzt zudem direkt an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Flugplatzstraße“ an.

Durch die Planung werden Erweiterungsflächen für zwei bestehende Kitzinger Gewerbebetriebe geschaffen. Deren Verbleib am Standort Kitzingen wird dadurch unterstützt, die bestehenden Arbeitsplätze werden gesichert und voraussichtlich um weitere ergänzt. Als Mittelzentrum, das sich auf der Entwicklungsachse Würzburg-Nürnberg befindet, ist die Stadt Kitzingen für eine gewerbliche Siedlungsentwicklung geeignet.

Das Baugebiet befindet sich am nördlichen Rand des regionalen Grünzuges „Etwashausen“, welcher der Freihaltung der Bereiche zwischen den Stadtteilen Etwashausen und Siedlung dient und damit zu einer Gliederung und Durchgrünung des östlichen Stadtgebietes beiträgt. Diese Zielsetzung wird durch die Ausweisung des Baugebietes nicht beeinträchtigt, da dieses das bestehende Baugebiet in nordöstlicher Richtung fortsetzt und keinen neuen Siedlungsansatz oder eine Barriere im Grünzug schafft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen zum Verbleib zweier Gewerbebetriebe in der Stadt und damit zur Sicherung und voraussichtlich auch Ergänzung der bestehenden Arbeitsplätze geschaffen. Gleichzeitig wird dadurch der Wirtschaftsstandort Kitzingen langfristig und nachhaltig gesichert. Alternativen zur Standortwahl ergeben sich aufgrund der Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung, Flächen für die Erweiterung von zwei ortsansässigen Betrieben bereitzustellen, nicht. Die Erweiterung kann aufgrund der Bebauung bzw. der Verkehrswege im Umfeld jeweils nur in Richtung Osten erfolgen. Ferner trägt die Erweiterung des Gewerbegebietes an dem geplanten Standort vor allem zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und entspricht der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB, für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen gegenüber einer zusätzlichen Inanspruchnahme bisher unbelasteter landschaftlicher Teilräume und Lebensräume in der freien Landschaft zu bevorzugen. Mit der Wahl des Standortes in Verbindung mit den mit der Planung einhergehenden ökologischen Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des benachbarten FFH-Gebietes wird bei Betrachtung aller zu schützenden Naturgüter somit auch dem öffentlichen Interesse des Naturschutzes Rechnung getragen. Damit dient die Wiedernutzbarmachung dieser innerörtlichen, militärischen Brachfläche als Erweiterungsbereich für die beiden benachbarten Gewerbebetriebe insgesamt sowohl den öffentlichen Interessen der Stadt Kitzingen als auch den Belangen des Gemeinwohls. Diese überwiegen im hier vorliegenden Fall deutlich gegenüber privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse des Artenschutzes.

Im Rahmen des Bebauungsplanes 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 der Landes- und Regionalplanung.

2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen (39. Änderung, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 07.03.2012) ist das Planungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen und die derzeit dargestellte Gemeinbedarfsfläche nicht den aktuellen Nutzungsanforderungen entspricht, ist im Bereich des Planungsgebietes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

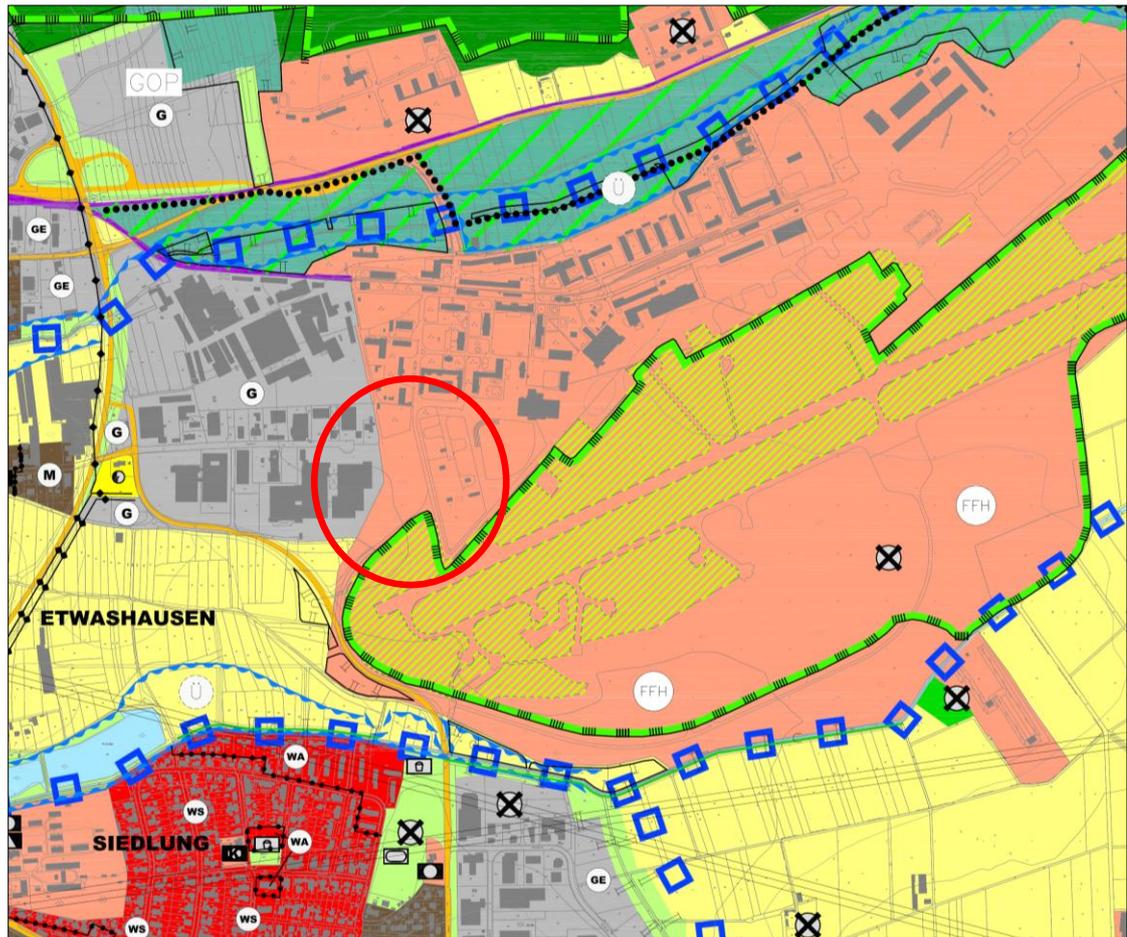


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Kitzingen, unmaßstäblich

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen

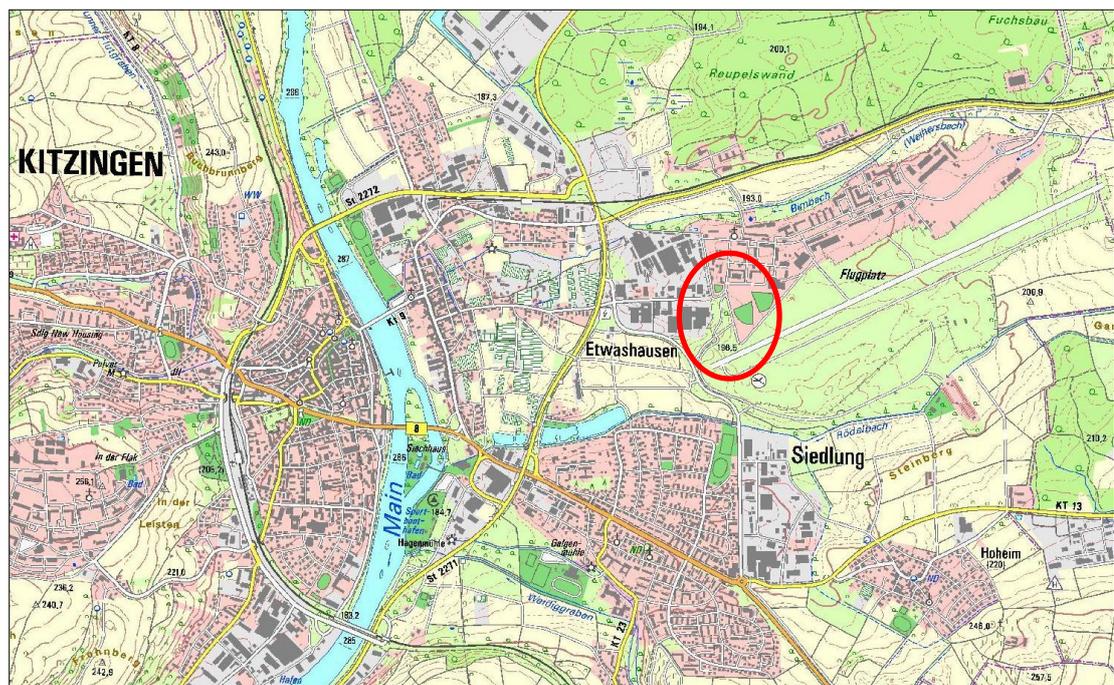


Abbildung 2: Lage des Plangebietes unmaßstäblich (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt – Online Viewer FIN-Web)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung mit einer Größe von ca. 3,31 ha befindet sich im Osten der Stadt Kitzingen im Stadtteil Etwashausen (vgl. Abb. 2). Er liegt im Westen der ehemaligen Harvey Barracks und grenzt östlich an das bestehende Gewerbegebiet „Flugplatzstraße“ an. Die Harvey Barracks wurden früher durch die amerikanischen Streitkräfte als Flugplatz mit zugehörigen Einrichtungen genutzt. Seit 2006 liegt diese Fläche brach und ist nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Westlich des Planungsgebietes befinden sich die beiden Betriebe, die ihr Grundstück erweitern wollen. Der südliche Betrieb ist als Fahrzeugzulieferer tätig, bei dem nördlich gelegenen Betrieb handelt es sich um einen Fahrzeug- und Werbetechniker. An den übrigen Seiten grenzt das Planungsgebiet an die Nutzungen des ehemaligen Flugplatzgeländes an. Das Flugfeld befindet sich im Süden bzw. Osten des Geltungsbereiches. Für den westlichen, ca. 800 m langen Teil der Start- und Landebahn wurden durch den bereits rechtsverbindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V.101 „Photovoltaik Flugplatz“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen. Der östliche Teil des Flugfeldes mit ca. 1.400 m Länge soll zivil als Sonderlandeplatz nachgenutzt werden. Im Nordosten des Änderungs- und Erweiterungsbereichs liegen die zum Militärflugplatz gehörenden Gebäude, Stellplätze und Lagerflächen. Für diesen Bereich ist die Nachnutzung als Gewerbe- und Technologiepark geplant. Der Bebauungsplan Nr. 106 „conneKT Technologiepark Kitzingen“ mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Großlangheimer Str. Nord“ befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- Gewerbebetriebe im Westen und Nordwesten (Flurnummer 6510/5, Teilflächen der Flurnummern 6510/14, 6510/15, 6517)
- Landwirtschaftlich genutzte Fläche im Südwesten (Flurnummer 7561)
- Ehemaliges Flugplatzgelände im Norden und Osten (Flurnummern 6270/7, 6270/8, 6270/15 (Teilfläche))

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 6510/14, 6510/15 und 6517. Es handelt sich dabei um die östlichen Teile der Betriebsgrundstücke des Automobilzulieferers und des Kfz- und Werbetechnikers. Sie umfassen Stellplätze, Lager- und Erschließungsbereiche sowie die Gehölz- und Heckenstrukturen, die zur Eingrünung des Fahrzeug-Zulieferbetriebes gepflanzt wurden. Auf der Teilfläche des Grundstücks 6510/14 befindet sich außerdem ein Teil des privaten Gartens des zum Kfz-Betrieb gehörigen Wohngebäudes.

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit der Flurnummer 6270/5 und 6270/6 sowie einen Teil des Grundstücks mit der Flurnummer 6270/15. Dieser Teil des Planungsgebietes erstreckt sich auf einen kleinen Teil im Westen der Harvey Barracks. Von den US-Streitkräften wurde er überwiegend für Lager- und Abstellflächen sowie als Parkplatz genutzt. Außerdem wird der Bereich durch eine derzeit nicht genutzte Straße gequert, die von einer Baumreihe aus Pappeln begleitet wird. Neben geschotterten und voll versiegelten Erschließungs- und Lagerflächen finden sich im Erweiterungsbereich überwiegend extensive Wiesenflächen. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 6270/6 befindet sich im Eigentum des westlich angrenzenden Automobil-Zulieferbetriebes und liegt heute brach. Die kleine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 6270/15 im Süden des Erweiterungsbereichs gehört derzeit noch dem Eigentümer der östlich angrenzenden, ehemaligen Harvey Barracks, wird jedoch durch den Automobil-Zulieferbetrieb erworben. Das im Norden gelegene Grundstück mit der Fl.-Nr. 6270/5 wurde durch den westlich angrenzenden Automobil- und Werbetechnik-Betrieb erworben.

Im Nordwesten auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 6510/14 und 6510/15 befinden sich Teile der Garagen des Kfz- und Werbetechnik-Betriebes im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Östlich der bestehenden Straße auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 6270/6 steht außerdem ein kleiner Schuppen. Darüber hinaus befinden sich keine Gebäude im Planungsgebiet.

Die Topographie des Planungsgebietes ist durch ein leichtes Gefälle in Richtung Westen geprägt. Auf einer Länge von ca. 170 m fällt das Gelände relativ gleichmäßig um rund 2,5 m von 197,5 m auf 195 m über NN.

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über die bestehenden Grundstücke der beiden Betriebe. Diese sind über die Flugplatzstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Im weiteren Verlauf besteht über die Staatsstraße 2271 eine Anbindung an die Bundesautobahn 3 und die Bundesstraße 8 Richtung Würzburg und Nürnberg. Eine Erschließung über die ehemaligen Harvey Barracks erfolgt nicht.

4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung und -erweiterung erfolgt, um den beiden westlich gelegenen Betrieben eine Erweiterung zu ermöglichen.

Der nördlich gelegene Kfz- und Werbetechnikbetrieb beabsichtigt, auf seinem Erweiterungsgrundstück die bestehende Fahrzeuglackiererei um Produktions- und Verwaltungsstätten, Lagerflächen und Stellplätze zu erweitern und ein betriebsbezogenes Wohngebäude zu errichten. Geplant ist, die Gebäude mit zwei Vollgeschossen zu realisieren. Die Erweiterungsfläche dieses Betriebes beträgt ca. 0,5 ha.

Für den südlich gelegenen Fahrzeugzuliefer-Betrieb besteht Bedarf sowohl für die Umgestaltung bestehender Gebäude im bisherigen Betriebsgelände als auch für den Bau zusätzlicher Gebäude auf der ca. 2,55 ha großen Erweiterungsfläche. Denkbar wäre hier aus Sicht des Betriebes sowohl die Realisierung von Verwaltungs- als auch von Produktionsgebäuden. Geplant ist, im Erweiterungsbereich eine bis zu viergeschossige Bebauung zu realisieren. Außerdem sollen zusätzliche Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher angelegt werden.

Zur Abschätzung des erforderlichen Maßes der baulichen Nutzung in Änderungs- und Erweiterungsbereich und zur Ermittlung der Auswirkungen auf das Straßennetz im Umfeld wurde auf Basis der geplanten Nutzungskonzepte und dem geplanten Nettobauland von ca. 3,0 ha die Zahl der im Planungsgebiet entstehenden Arbeitsplätze überschlägig ermittelt. Hierfür werden in der Praxis unterschiedliche Berechnungsmodelle und Faustformeln herangezogen:

Beschäftigte pro ha	Nettobauland	Zahl der Arbeitsplätze (AP)	Quelle ¹
Gewerbegebiet 50 - 150 Industriegebiet 10 - 100	2,5 ha 0,5 ha	125 – 375 5 – 50	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, 2006)
differenziert nach Betriebstypen			Dr. Schröter Orientierungswerte (Richtwerte) für die Planung
Büro/Dienstleistung 50 - 100 Produktion 30 - 100	3,0 ha 3,0 ha	150 – 300 90 – 300	

Auf der Basis der dargestellten Bandbreite, die sich aus fachlich anerkannten Berechnungs-Modellen ergibt und mit Berücksichtigung eines Puffers zur Schaffung von Handlungsspielräumen für zukünftige Entwicklungen wird für den südlich gelegenen Fahrzeugzulieferbetrieb, für den sowohl Nutzungen aus dem Bereich Produktion, als auch eine Dienstleistungs-/Büronutzung denkbar wäre, ein Ansatz von 200 Arbeitsplätzen je ha Nettobauland angenommen. Der Kfz- und Werbetechniker im Norden wird dem Bereich

¹ Quellen:

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN (2006): Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, vgl. Tab. 3.1 und 3.5

DR. SCHRÖTER, F. (2010): Orientierungswerte (Richtwerte) für die Planung. Online im Internet: <http://dr-frank-schroeter.de/plansrichtwerte.htm> (Abgerufen am 22.05.2013)

Produktion zugeordnet. Er plant auf seinem Grundstück aber auch die Realisierung eines Wohngebäudes und von Lagerflächen. Insofern wird ein unterdurchschnittlicher Wert von 50 Arbeitsplätzen je ha Nettobauland angesetzt.

Nettobauland Fahrzeugzulieferer (Produktion, Büro/Dienstleitung):	2,5 ha x 200 AP = 500 AP
<u>Nettobauland Kfz- und Werbetechniker (Handwerk):</u>	<u>0,5 ha x 50 AP = 25 AP</u>
Summe zu erwartender Arbeitsplätze im Geltungsbereich	525 AP

Die Erschließung der Erweiterungsflächen erfolgt vollständig über die beiden vorhandenen Betriebsgelände. Der Bereich ist somit siedlungsstrukturell ausschließlich dem bestehenden Gewerbegebiet „Flugplatzstraße“ zugeordnet und wird aus dem Areal der ehemaligen, bisher noch nicht öffentlich zugänglichen Harvey Barracks herausgenommen. An der östlichen Grenze des Erweiterungsbereichs wird eine Erschließungsstraße für den geplanten Gewerbe- und Technologiepark „conneKT“ im Bereich des ehemaligen Militärareals entstehen. Eine Straßen- oder Wegeverbindung zwischen dem Gewerbe- und Industriegebiet und dieser Erschließungsstraße ist jedoch nicht vorgesehen.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben im Bebauungsplan orientieren sich – soweit sinnvoll und erforderlich – an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Flugplatzstraße“ (2. Änderung) und berücksichtigen darüber hinaus die absehbaren Erfordernisse für die geplanten Betriebserweiterungen. Ziel ist es, den beiden Betrieben eine weitestmögliche Flexibilität bei der baulichen Entwicklung auf deren Firmengelände zu ermöglichen, und gleichzeitig eine Einbindung in die südlich und östlich anschließende Freifläche des ehemaligen Flugplatzgeländes zu schaffen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im nördlichen Teil des Bebauungsplans „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung ein Industriegebiet festgesetzt. Dieser Bereich entspricht der Erweiterungsfläche des westlich gelegenen Kfz- und Werbetechnikbetriebes. Ein Hauptbestandteil des bestehenden Betriebes ist die Fahrzeuglackierung, die eine industrielle Nutzung darstellt und mit Produktion, Verwaltung und Lagerung auch auf die Erweiterungsflächen ausgedehnt werden soll. Insofern ist die Festsetzung eines Industriegebietes – wie für den Bestand – auch für den nun geplanten Erweiterungsbereich sinnvoll.

Für den Erweiterungsbereich des im Süden gelegenen Fahrzeugzulieferer-Betriebes wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die gewählte Festsetzung weicht von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung im westlich angrenzenden Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ab, in dem ein Industriegebiet festgesetzt ist. Die Stadt Kitzingen trägt damit der derzeitigen Absicht des erweiterungswilligen Betriebes Rechnung, im Gewerbegebiet überwiegend Büro- und Verwaltungsnutzungen, sowie gegebenenfalls eine nicht erheblich belästigende Produktion anzusiedeln.

Nicht zulässig ist im Gewerbe- und Industriegebiet die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben aller Art. Damit setzt die Stadt Kitzingen die Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes² um. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt sind darin Ansiedlungsleitsätze für Vorhaben oder Erweiterungen im Einzelhandel und bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien formuliert. Zur Stärkung des Einkaufsstandortes Innenstadt und der Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet wird empfohlen, Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten auszuschließen, die nicht als „ergänzende Sonderstandorte“ für Einzelhandelsnutzungen geeignet sind. Dies trifft auf das Gewerbe- und Industriegebiet „Flugplatzstraße“ und somit auch auf dessen Erweiterung zu.

Ausgeschlossen werden in beiden Gebieten außerdem Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden und somit eine eigenständige Hauptnutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche „Fremdwerbung“ widerspricht aus Sicht der Stadt Kitzingen der Eigenart des Gewerbe- und Industriegebiets

² Quelle: Stadt + Handel (2012): Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen.

„Flugplatzstraße“, das der Unterbringung von örtlichen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen soll.

Nicht zulässig ist darüber hinaus die Errichtung von Tankstellen (gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und von im Gewerbegebiet ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten. Ein Einfügen in die vorhandene städtebauliche und landschaftliche Situation wäre bei der Ansiedlung solcher Nutzungen nur schwer zu erreichen.

Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbe- bzw. Industriegebiet und der Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnnutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet ergeben sich aus Gründen des Immissionsschutzes bzw. des Kampfmittelverdachts (vgl. hierzu Kap. „Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz“ und „Kampfmittelverdachtsflächen“ der Begründung).

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), sowie der maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich jeweils auf die mittlere natürliche Geländehöhe.

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Grundfläche von 0,8 wird entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Flugplatzstraße“ übernommen. Diese ermöglicht die Umsetzung der Erweiterungsabsichten der Betriebe und ist darüber hinaus geeignet, die bauliche Entwicklung im Gewerbe- und Industriegebiet zu steuern. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 und dem Nettobauland der Baugebiete von ca. 3,0 ha ergibt sich für das Planungsgebiet eine bebaubare Grundstücksfläche von ca. 24.000 m². Abzüglich der benötigten Stellplatzbereiche für angenommene 525 Mitarbeiter und Erschließungsflächen wäre von einer verbleibenden bebaubaren Grundfläche von rund 0,8 ha für Haupt- und Nebengebäude auszugehen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird außerdem die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Da den Betrieben gleichzeitig ein Handlungsspielraum für die zukünftige bauliche Entwicklung gewährt werden soll, wird diese auf 2,0 begrenzt.

Die maximal zulässigen Höhen im eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiet werden zum einen über die maximal zulässige Traufhöhe von 18,0 m entsprechend dem westlich angrenzenden Bebauungsplan „Flugplatzstraße“ begrenzt. Diese Regelung ermöglicht eine viergeschossige Bebauung und schafft somit für die Betriebe eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben. Da im Bebauungsplan keine Vorgaben zu Dachformen und -neigungen getroffen werden, wird außerdem die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 24 m festgesetzt, um die zukünftigen Gebäudekubaturen zu begrenzen und eine Einbindung in die umgebende Bebauung und die Freiflächen zu unterstützen. 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.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergänzend festgesetzte Baumassenzahl wird nicht übernommen. Durch die nun getroffenen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Diese orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebietes. Im angrenzenden Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist keine Regelung zur Bauweise getroffen.

Durch die Festsetzung einer relativ großen überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird eine flexible Umsetzung gewerblicher Bauvorhaben ermöglicht. Gleichzeitig wird bei der Festsetzung der Baugrenzen das Erfordernis einer Eingrünung der Baukörper zur freien Landschaft sowie einer Gliederung der Bauflächen berücksichtigt (Freihaltung eines Streifens im Osten und Süden von Bebauung, Unterbrechung der Baugrenzen im Bereich der Grundstücksgrenze).

Zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan keine speziellen Regelungen getroffen. Diese sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (BauNVO, BayBO) und unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ im Gewerbe- und Industriegebiet auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen enthalten. Diese wird mit dem Ziel, die örtlichen Grundstücksverhältnisse (Zuschnitt, Flächenverfügbarkeit) für die beabsichtigte Nutzung bestmöglich auszuschöpfen, im Rahmen der Änderung und Erweiterung nicht übernommen.

4.5 Verkehr

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist keine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Anbindung des Planungsgebietes an das städtische Straßennetz erfolgt über die bestehenden Grundstücke der beiden angrenzenden Betriebe, die eine Erweiterung im Planungsgebiet beabsichtigen. Diese verfügen beide über eine Zu- und Abfahrt zur Flugplatzstraße. Für den südlichen Betrieb besteht außerdem eine Zu- und Abfahrsmöglichkeit über die südlich vorbeiführende Panzerstraße, die jedoch zur Erschließung des geplanten Erweiterungsbereichs nicht genutzt werden soll. Es ist beabsichtigt, den gesamten, zusätzlich entstehenden Verkehr über die Flugplatzstraße abzuwickeln. Um eine ordnungsgemäße Erschließung des Planungsgebietes zu gewährleisten, ist beabsichtigt, ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der beiden Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 6270/6 und 6270/5 auf den bestehenden Betriebsgrundstücken im Grundbuch zu sichern. Der kleine Teil des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 6270/15 im Süden wird durch den Automobilzulieferbetrieb erworben und über dessen Grundstück mit erschlossen.

Östlich angrenzend an den Erweiterungsbereich wird eine Erschließungsstraße für den nordöstlich geplanten Gewerbe- und Technologiepark „conneKT“ im Bereich des ehemaligen Militärareals entstehen. Eine Straßen- oder Wegeverbindung zwischen dem Geltungsbereich der vorliegenden Planung und dieser Erschließungsstraße ist jedoch nicht vorgesehen.

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ werden die Verkehrszahlen auf den umgebenden Straßen erhöht. Aufgrund dessen wurde die **Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte** in den Umgebung des Planungsgebietes im Rahmen eines Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Balling, Juli 2013, vgl. Anlage 4) überprüft. Dieses basiert auf einem Prognoseszenario, das auf dem zum Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Kitzingen erstellten Netzmodell aufbaut (darin Prognose Szenario III) und die geschätzte Zahl von 525 zusätzlichen Mitarbeitern im Planungsgebiet mit je 3,02 Fahrten pro Tag zugrunde legt. Es wird angenommen, dass diese vollständig über die Flugplatzstraße zu- und abfahren.

Basierend auf diesen Daten wurde zum einen die Leistungsfähigkeit der Kreuzung **Flugplatzstraße – Panzerstraße** überprüft. Diese ist sowohl heute als auch nach Realisierung der geplanten Erweiterungen als ausreichend leistungsfähig einzustufen (heute Angebotsqualität B – geringe Wartezeiten, nach Erweiterung Angebotsqualität C – spürbare Wartezeiten). Zum anderen wurde der Knotenpunkt **Panzerstraße – Staatsstraße 2271** überprüft. Diese Kreuzung ist schon heute hoch belastet, die Kapazität des Knotenpunkts wird erreicht. Auch ohne die geplante Baugebietserweiterung wird unter Zugrundelegung des Prognose Szenarios III des Verkehrsentwicklungsplans Kitzingen bereits eine Überlastung prognostiziert. Die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes „Flugplatzstraße“ verstärkt diese Überlastung geringfügig (Angebotsqualität F), der zusätzliche Verkehr

macht jedoch nur einen Anteil von ca. 5 % an der Gesamtbelastung des Knotenpunktes aus.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen, dass am Knotenpunkt Panzerstraße – Staatsstraße 2271 Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses ergriffen werden müssen. Durch die beiden Straßenbaulastträger – das Staatliche Bauamt Würzburg und die Stadt Kitzingen – wurde bereits eine Vereinbarung getroffen, geeignete Verbesserungsmaßnahmen zu ermitteln und zeitnah umzusetzen.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich verfügt durch die Haltestelle „Etwashausen – Fa. Leoni“ am östlichen Ende der Flugplatzstraße über eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr. Die Haltestelle wird jeweils zweimal morgens und abends durch die Buslinie 8103 – Ringverkehr Kitzingen bedient, über die ein Anschluss an den Kitzinger Bahnhof gegeben ist.

Im Süden bzw. Osten des Planungsgebietes befindet sich das Flugfeld des ehemaligen Militärflugplatzes Kitzingen. Für diese Flugplatzanlage hat die Stadt Kitzingen einen Antrag auf Konversion durch zivile Nachnutzung als Sonderlandeplatz gestellt. Dessen Geltungsbereich erstreckt sich derzeit noch auf die gesamte Start- und Landebahn. Nachdem im westlichen, ca. 800 m langen Teil des Flugfeldes jedoch eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichtet werden soll, die durch den rechtsverbindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaik Flugplatz“ bereits planungsrechtlich vorbereitet wurde, ist die Realisierung des zivilen Sonderlandeplatzes zukünftig nur noch auf dem östlichen Teil des Flugfeldes geplant. Nach Auskunft des Luftamtes Nordbayern ist die verbleibende, östliche Teilfläche des ehemaligen Militärflugplatzes von ca. 1,4 km Länge ausreichend für die Einrichtung eines Sonderlandeplatzes (vgl. Schreiben vom 25.09.2013). Derzeit erfolgt die Planung für den zukünftigen Sonderlandeplatz auf dem östlichen Teil des ehemaligen Flugfeldes. Im Anschluss wird der Luftsportclub Kitzingen e.V. den Antrag auf Konversion durch zivile Nachnutzung des ehemaligen Militärflugplatzes als Sonderlandeplatz neu stellen.

Der gesamte Geltungsbereich liegt heute und auch zukünftig im Bauschutzbereich nach § 12 Luftverkehrsgesetz des Flugplatzes. Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich kann nur mit Zustimmung des Luftamtes Nordbayern genehmigt werden. Da das geplante Gewerbe- und Industriegebiet ca. 500 m westlich des geplanten Sonderlandeplatzes liegt und somit eine große Entfernung zu diesem aufweist, sind Einschränkungen durch die beabsichtigte Bebauung für den Flugbetrieb nicht zu erwarten.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke entlang der Flugplatzstraße sind an die öffentliche Strom-, Erdgas- und Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die öffentlichen Netze reichen derzeit bis zum Wendepunkt am Ende der Flugplatzstraße. Da die Grundstücke im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind bestehende und neu zu errichtende Versorgungsleitungen über die Eintragung von persönlich beschränkten Dienstbarkeiten zu sichern, so dass die Versorgung sichergestellt ist. Im Falle erhöhter Leistungsanforderungen für Strom, Erdgas und Trinkwasser ist ggf. ein Baukostenzuschuss für die vorgelagerten Netze zu entrichten³. Die Netzübergabepunkte werden an den Grundstücksgrenzen eingerichtet. Der Energiebedarf der Erweiterungsflächen kann grundsätzlich nur über die vorhandene Netzstruktur in der Flugplatzstraße zur Verfügung gestellt werden⁴.

Entlang der Flugplatzstraße kann der Löschwasser-Grundschatz aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden (96 m³ pro Stunde für eine Dauer von 2 Stunden mit einem Fließdruck von ca. 1,5 bar). Für den nördlichen Teil des Erweiterungsbereichs, das eingeschränkte Industriegebiet, kann der Löschwasser-Grundschatz

³ Vgl. Schreiben der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH vom 27.09.2013

⁴ Vgl. Schreiben der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH vom 05.12.2013

ebenfalls über das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet werden. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet im Süden des Erweiterungsbereichs ist eine vollständige Deckung des Löschwasser-Grundschatzes aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht möglich. Für diesen Bereich ist der Grundschatz durch geeignete bauliche Maßnahmen zu planen und herzustellen (z.B. durch Erweiterung der bestehenden Hydrantenleitung in der Flugplatzstraße oder die Anlage von Löschwasserzisternen) bevor eventuelle künftige Gebäude auf dieser Fläche in Nutzung genommen werden⁵. Für die Bauvorhaben ist im Rahmen des Bauantrages ein Brandschutzkonzept zu erarbeiten.

Am nordwestlichen Rand wird das Planungsgebiet von einer unterirdischen Mittelspannungsleitung der LKW Kitzingen gequert, die über eine Grunddienstbarkeit gesichert und als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt ist. Außerdem wurde eine mögliche Trasse für die Erschließung des im Nordosten geplanten Gewerbe- und Technologieparks „conneKT“ mit Strom-, Wasser- und Datenleitungen am nördlichen Rand des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 6270/6 durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Die Trasse ist ebenfalls als Hinweis in der Planzeichnung enthalten.

Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen auf Dachflächen) ist durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet zulässig.

Oberirdische Niederspannungsleitungen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Dadurch wird die städtebauliche und gestalterische Einbindung in die Umgebung unterstützt.

Die bestehenden Gewerbebetriebe im Baugebiet „Flugplatzstraße“ werden im Mischsystem entwässert. Für die geplanten Erweiterungsflächen ist die Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Das im Erweiterungsbereich anfallende Schmutzwasser kann in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauanträge nach Stand der Technik und unter Berücksichtigung der Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Der Fahrzeugzulieferbetrieb im Süden prüft derzeit, ob ein Teil des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück versickert werden kann (z.B. über Versickerungsmulden). Da das Grundwasser im Planungsgebiet teilweise oberflächennah ansteht, und somit eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht überall möglich sein wird, käme alternativ die Anlage eines Rückhaltebeckens in Betracht.

4.7 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes „Flugplatzstraße“ an. Für die direkt westlich gelegenen Flächen ist ein Industriegebiet festgesetzt. Das nördlich gelegene Gusswerk ist ebenfalls als Industriebetrieb einzustufen. Im Osten befindet sich die Start- und Landebahn, im Nordosten die baulichen Anlagen des ehemaligen Militärflugplatzes Kitzingen. Für den nördlichen Teil des ehemaligen Militärareals ist durch den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „conneKT Technologiepark Kitzingen“ eine gewerbliche Nachnutzung geplant. Die Wiederaufnahme des Flugbetriebes am Flugplatz wird für den östlichen Teil des Flugfeldes beantragt. Die nächste Wohnbebauung im Stadtteil Siedlung befindet sich ca. 400 m südlich des Änderungs- und Erweiterungsbereichs. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen als Allgemeines Wohngebiet sowie Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Im Süden führt die Panzerstraße am Planungsgebiet vorbei.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes im Rahmen der Planung wurde durch das Büro Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG eine Schallimmissionsprognose zum Anlagen- und Verkehrslärm erstellt (vgl. Anlage 3).

⁵ Vgl. Schreiben der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH vom 07.10.2013

Im Rahmen dessen wurde die Vereinbarkeit der geplanten gewerblichen Nutzung und der damit verbundenen Emissionen mit den umgebenden Nutzungen (Wohngebiet, Gewerbegebiet) untersucht. Gemäß der DIN 18005 gelten im Rahmen der Bauleitplanung an den zu schützenden Nutzungen folgende Orientierungswerte:

Beurteilungszeiträume, Schutzanspruch	Orientierungswerte dB(A)	
tagsüber, 6.00 – 22.00 Uhr	WA	55
	GE	65
nachts, 22.00 – 6.00 Uhr	WA	40
	GE	50

Die Berechnung hat ergeben, dass bei Zugrundelegung von für Gewerbe- und Industriegebiete üblichen Geräuschkontingenten von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts, die eine weitgehend uneingeschränkte Nutzung ermöglichen, die geltenden Orientierungswerte im südlich angrenzenden Wohngebiet im Stadtteil Siedlung deutlich um 10 dB(A) unterschritten werden. Die geplante Erweiterung des Baugebietes „Flugplatzstraße“ trägt somit im Sinne der TA Lärm nicht relevant zu den Immissionen im Wohngebiet bei. An den benachbarten gewerblichen Nutzungen können die Orientierungswerte zum Schallimmissionsschutz eingehalten werden.

Um die Verträglichkeit des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes mit den umgebenden Nutzungen zu gewährleisten, werden die in der Schallimmissionsprognose für die geplanten Baugebiete zugrunde gelegten Emissionskontingente von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden außerdem die Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet durch die umgebenden Nutzungen geprüft:

Von der südlich verlaufenden Panzerstraße und der östlich geplanten Erschließungsstraße des Gewerbe- und Technologieparks „conneKT“ wirken Verkehrslärmimmissionen auf das geplante eingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiet ein. Unzulässige Immissionen werden dadurch im Planungsgebiet jedoch nicht hervorgerufen. Die durch den Verkehrslärm verursachten Immissionen liegen um mindestens 5 dB(A) niedriger als die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte.

Außerdem wurden in der Schallimmissionsprognose die Lärmeinwirkungen der umgebenden Gewerbe- und Industriebetriebe bzw. -gebiete auf die geplanten Baugebiete untersucht und bewertet. Im Ergebnis ist durch die nördlich bzw. östlich angrenzenden, geplanten Gewerbe- und Industriegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans „conneKT“ aufgrund der hier vorgesehenen Emissionskontingente nicht mit unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu rechnen.

Durch die vorhandenen Betriebe im Westen (bestehendes Industriegebiet „Flugplatzstraße“) und Nordwesten (bestehendes Gusswerk) wirken Lärmimmissionen auf das Planungsgebiet ein. Im nördlichen Teil, dem geplanten eingeschränkten Industriegebiet, sind dadurch jedoch keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten, da der Bereich denselben Schutzanspruch wie die angrenzende Bebauung aufweist (maßgebende Immissionsrichtwerte von 70 dB(A) tags und nachts). In dem im Süden geplanten, eingeschränkten Gewerbegebiet sind vom Gusswerk auf Grund der Entfernung dorthin ebenfalls keine Überschreitungen zu erwarten. Immissionschutzkonflikte zwischen den westlich angrenzenden Industriegebieten im bestehenden Bebauungsplan „Flugplatzstraße“ und dem eingeschränkten Gewerbegebiet im Änderungs- und Erweiterungsbereich wären allerdings vor allem während der Nacht nicht auszuschließen, sofern diese Flächen nicht von den direkt angrenzenden Firmen genutzt werden sollten.

Zur Vermeidung dieser möglichen Richtwertüberschreitungen durch das westlich gelegene Industriegebiet werden deshalb im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet betriebsbezogene Wohnnutzungen ausgeschlossen. Im eingeschränkten Industriegebiet sind betriebsbezogene Wohnnutzungen entsprechend der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig. Dadurch wird auch der Absicht des Kfz- und Werbetechnikbetriebes

Rechnung getragen, auf seiner Erweiterungsfläche ein betriebsbezogenes Wohngebäude zu errichten. Wegen der für Industriegebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 70 dB(A) tags und nachts sind hierdurch keine Konflikte zu erwarten.

Sofern schutzbedürftige Nutzungen in den Baugebieten realisiert werden (Betriebswohnungen, Büros), haben diese den Schallimmissionsschutz durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden nach DIN 4109 sicherzustellen und im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen. Für Räume mit Schlaffunktion sind gemäß dem Schallgutachten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Schießanlagen im Bereich der ehemaligen Harvey Barracks sind heute außer Betrieb. Bei einer Wiederaufnahme der Nutzung wäre der Schallimmissionsschutz im Rahmen des dann erforderlichen Genehmigungsverfahrens neu zu untersuchen. Im Schreiben vom 26.05.2014 bestätigt der private Grundstückseigentümer außerdem, dass er auf seiner Liegenschaft keine der beiden alten Schießanlagen mehr in Betrieb nehmen wird, und dass eine etwaige künftige Schießanlage in jedem Fall zuerst über ein vollständig neues Genehmigungsverfahren beantragt werden würde, das die aktuellen und bis dorthin neu geschaffenen rechtlichen Rahmenbedingungen und Nutzungen als gegeben berücksichtigen müsste.

Für den ehemaligen Militärflugplatz ist eine zivile Nachnutzung als Sonderlandeplatz beabsichtigt. Die mit dem zukünftigen Flugbetrieb verbundenen Lärmemissionen können erst im Rahmen der Genehmigungsplanung bei Vorliegen der luftverkehrsrechtlichen Untersuchungen ermittelt werden. Sollten sich Einschränkungen für den Flugbetrieb am zukünftigen Sonderlandeplatz ergeben, sind diese durch das südwestlich gelegene Wohngebiet „Siedlung“ bedingt. Zusätzliche Konflikte durch die vorliegende Planung zur Erweiterung des Bebauungsplans „Flugplatzstraße“ sind durch die vergleichbare Position des Planungsgebietes zur An-/Abflugstrecke und wegen des geringeren Schutzanspruchs des im Süden geplanten Gewerbegebietes nicht zu erwarten.

4.8 Kontaminationsverdachtsflächen

Für den Erweiterungsbereich der vorliegenden Planung und darüber hinaus für das gesamte Areal der Harvey Barracks wurde durch das Büro Roos Geo Consult eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Diese umfasste alle Untersuchungsschritte von der historischen Erkundung bis zur Detailuntersuchung (vgl. Gutachten vom 05.12.2012 in Anlage 2)⁶. Im Rahmen der Untersuchung wurden insgesamt vier Kontaminationsverdachtsflächen abgegrenzt.

Im Rahmen der im Jahr 2013 durchgeführten Kampfmittelberäumung wurde in einem Teilbereich des Planungsgebietes eine Volumenräumung durchgeführt (Komplettaushub) und auffälliges Material der Auffüllungen entsorgt. Die Aushubtiefe betrug mindestens 1 m (vgl. Schreiben des Büros Roos Geo Consult vom 04.12.2013 in Anlage 9). Für diese komplett geräumten Teilbereiche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 6270/6 besteht heute somit kein Kontaminationsverdacht mehr. Mit Schreiben vom 22.05.2014 wurde außerdem durch das Landratsamt Kitzingen bestätigt, dass die volumenberäumten Flächen zukünftig nicht mehr intern als Kontaminationsverdachtsflächen gespeichert werden (Altlastenkataster und ABuDIS/behördeninterne Speicherung).

Die verbleibenden, in der Altlastenuntersuchung des Büros Roos Geo Consult abgegrenzten Kontaminationsverdachtsflächen sind als Hinweise in der Planzeichnung enthalten:

⁶ In der Untersuchung der „Altlastensituation Bereich Zukaufsfläche Fa. Leoni und Fa. Höhn“ vom 05.12.2012 wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Nutzung als Gewerbefläche zugrunde gelegt. Durch die nun vorgenommene Gliederung in ein eingeschränktes Industrie – und Gewerbegebiet ergibt sich keine Veränderung in der Bewertung der Altlastensituation. Auf eine Anpassung der Untersuchung wurde deshalb verzichtet.

- KVF III-020: In diesem Bereich wurde in den Jahren 1938 -1945 eine Sand- und Kiesgrube betrieben, deren Verfüllung möglicherweise zum Teil mit Gefahrgut, Munition und Schrott erfolgte.
- KVF IV-020: Das Areal umfasst ehemalige FLAK-Stellungen mit Laufgraben aus dem Jahren 1944-1945.
- KVF V-002: Die Fläche wurde von ca. 1950 bis 1980 als Lager und Abstellplatz für Betriebs- und Baustoffe genutzt.

Gemäß der Untersuchung des Büros Roos Geo Consult ergibt sich bei der Nutzung des Bereichs als Gewerbefläche für keine der drei Kontaminationsverdachtsflächen weiterer Untersuchungsbedarf für die Wirkungspfade Boden – Nutzpflanze, Boden – Mensch und Boden – Grundwasser. Im Falle einer sensibleren Nutzung in Zusammenhang mit den im eingeschränkten Industriegebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen (Wohnen, Spielen, Nutzgarten) wäre jedoch eine Neubewertung für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze erforderlich. Eine entsprechende Festsetzung zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen im eingeschränkten Industriegebiet ist im Bebauungsplan enthalten. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Alle verbleibenden Flächen wurden in die Kategorie B gemäß Arbeitshilfe Boden/Grundwasserschutz des Bundes (AHBoGwS) eingestuft. Demgemäß stellt die Kontamination zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Gefährdung dar. Im Falle einer Nutzungsänderung wäre eine Neubewertung durchzuführen, woraus sich ein neuer Handlungsbedarf ergeben kann. Die Verdachtsflächen sind deshalb zu dokumentieren.

4.9 Kampfmittelverdachtsflächen

Bedingt durch die frühere Nutzung der Harvey Barracks als Militärflugplatz sind im gesamten Areal Reste von Kampfmitteln zu erwarten. Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu entsprechen, wurde zwischen der Stadt Kitzingen und dem privaten Eigentümer der ehemaligen Harvey Barracks, denen der Erweiterungsbereich ursprünglich angehörte, vereinbart, ein fachkundiges Büro mit der Erstellung eines Kampfmittelräumkonzeptes zu beauftragen, in dem dargestellt ist, wie konkret mit dem Kampfmittelverdacht und den sich daraus ergebenden Gefahren umzugehen ist und auf dessen Basis eine Kampfmittelberäumung stattfinden muss.

Dieses „Kampfmittelräumkonzept – ehemalige Harvey Barracks Kitzingen – Nutzungseinheiten GE / GI / Erwerbsfläche Leoni und Höhn“ vom 07.10.2013 der beratenden Ingenieure und Geologen Roos Geo Consult ist dem Bebauungsplan als Anlage 5 beigelegt. Darin wurde bestätigt, dass im Plangebiet mit einer erheblichen Anzahl von Kampfmitteln (z.B. verbliebener sprengkräftiger Übungsmunition, Blindgänger aus Bombenabwürfen) zu rechnen ist. Daraus ergibt sich eine konkrete Kampfmittelgefahr, die eine weitere Bearbeitung im Rahmen der Umnutzung erforderlich macht. Im Konzept ist hinsichtlich des Umgangs mit dem Kampfmittelverdacht ein zweistufiges Verfahren angedacht⁷:

Da die Herstellung der vollständigen und vollflächigen Kampfmittelfreiheit mit verhältnismäßigen Mitteln nicht erreicht werden kann, ist das Ziel der Kampfmittelräumung die Herstellung einer „beschränkten Kampfmittelfreiheit“. In einem ersten Schritt wird hierzu die Möglichkeit der Nutzung der Flächen im Sinne des im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebietscharakters (Gewerbe- bzw. Industriegebiet) erreicht, vgl. dazu im Kampfmittelräum-

⁷ Dem Kampfmittelräumkonzept – ehemalige Harvey Barracks Kitzingen – Nutzungseinheiten GE / GI / Erwerbsfläche Leoni und Höhn“ vom 07.10.2013 wurde für die Erwerbsflächen Leoni und Höhn eine Nutzung als Park- und Abstellfläche bzw. eine gewerbliche Nutzung mit Zulässigkeit von betriebsbezogenem Wohnen zugrunde gelegt. Nun ist im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein eingeschränktes Industriegebiet, im Süden ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im Vergleich zur ursprünglich angenommenen Nutzung (Park- und Abstellfläche, gewerbliche Nutzung) ergeben sich dadurch keine höheren Räumziele bzw. -erfordernisse. Auf eine Anpassung des Kampfmittelräumkonzeptes wurde deshalb verzichtet.

konzept Ziff. 5.2.1. (S. 80 bzw. Anlage 8) und Ziff. 5.2.5. (S. 84 bis 85). Dazu ist gemäß Kampfmittelräumkonzept folgendes Vorgehen erforderlich:

- „Luftbildauswertung mit Ausweisung von Bombenblindgängerverdachtspunkten
- Untersuchung der ausgewiesenen Verdachtspunkte durch Schneckenbohrungen im Raster 8x8m und Entfernung ferromagnetischer Störkörper und aller Bombenblindgänger
- Flächensondierung auf Freiflächen, nach Sondierbarkeit, mit Bergung von Anomalien
- Kampfmitteltechnische Freigabe mit Einschränkungen durch den ausführenden Kampfmittelberger nach Durchführung der Flächensondierung“

Im zweiten Schritt muss für alle weiteren und zukünftigen Baumaßnahmen, Erd- und Abrissarbeiten eine **baubegleitende Kampfmittelbetreuung** in der im Kampfmittelräumkonzept (Anlage 5) beschriebenen Art und Weise durchgeführt werden. Dazu gilt nach dem Kampfmittelräumkonzept folgendes Vorgehen:

Zukünftige Maßnahmen bei derzeit bestehender Versiegelung:

- Baubegleitende Kampfmittelfreigabe bei Bauarbeiten
- Kampfmitteltechnische Messungen / Begleitung und Erreichung der uneingeschränkten Kampfmittelfreigabe im Bereich der Baumaßnahmen

Zukünftige Maßnahmen bei Umnutzung zur Wohnnutzung:

- Zusätzliche vollvolumige Beräumung der oberen 40 cm des Oberbodens
- Kampfmitteltechnische Messungen / Begleitung und Erreichung der uneingeschränkten Kampfmittelfreigabe im Bereich der Baumaßnahmen
- Unterrichtung der Bewohner über den bestehenden Kampfmittelverdacht und die damit verbundenen Handlungsanweisungen durch den Eigentümer; alle tiefergreifenden Bodeneingriffe sind mit dem Eigentümer abzustimmen und nur mit kampfmitteltechnischer Begleitung auszuführen

Zukünftige Maßnahmen bei Entsiegelung:

- Kampfmitteltechnische Überwachung des Rückbaus
- Flächensondierung nach Entsiegelung mit Bergung von Anomalien
- Kampfmitteltechnische Messungen / Begleitung und Erreichung der uneingeschränkten Kampfmittelfreigabe im Bereich der Baumaßnahmen

Alle kampfmitteltechnische Untersuchungen / Maßnahmen sind fachgerecht zu dokumentieren und dem beauftragten Gutachter zu übergeben. Nach fachtechnischer Prüfung ist die Dokumentation mit der Freigabebescheinigung auf der Grundlage dieses Kampfmittelräumkonzeptes durch den Kampfmittelräumer und das Gutachterbüro der Stadt Kitzingen vorzulegen.

Um Grundstückseigentümer und -nutzer auf das Erfordernis einer baubegleitenden Kampfmittelräumung hinzuweisen, sind der gesamte Erweiterungsbereich in der Planzeichnung als Kampfmittelverdachtsfläche gekennzeichnet und entsprechende textliche Hinweise im Bebauungsplan enthalten.

Um den erhöhten Anforderungen im Falle einer Umnutzung zu Wohnzwecken im eingeschränkten Industriegebiet gerecht zu werden, ist für das eingeschränkte Industriegebiet außerdem festgesetzt, dass die Nutzungsaufnahme von betriebsbezogenem Wohnen erst nach Ausschluss von Gefahren durch Kampfmittel zulässig ist. Die in diesem Falle erforderlichen Maßnahmen sind ebenfalls im „Kampfmittelräumkonzept“ des Büros Roos Geo Consult vom 07.10.2013 beschrieben. Die Absicht einer Nutzung zu Wohnzwecken ist im Baugenehmigungsverfahren zu benennen. Zukünftige Bewohner sind vom Eigentümer über den bestehenden Kampfmittelverdacht und die damit verbundenen Handlungsanweisungen zu unterrichten. Alle tiefergreifenden Bodeneingriffe sind von den zukünftigen Bewohnern mit dem Eigentümer abzustimmen und dürfen nur mit kampfmitteltechnischer Begleitung ausgeführt werden. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind betriebsbezogene Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Das Gelände ist bis zum Abschluss der Großkampfmittelräumung für die Öffentlichkeit unzugänglich. Sämtliche Bodeneingriffe müssen außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vögel stattfinden.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Erreichen der „beschränkten Kampfmittelfreiheit“ wurden bereits durchgeführt. Durch den Kampfmittelräumer sowie durch den beauftragten Gutachter wurde mit deren Schreiben vom 18.01.2014, 2. Überarbeitung und vom 06.06.2014 die „beschränkte Kampfmittelfreigabe“ für eine Nutzung als Gewerbegebiet für den gesamten Erweiterungsbereich des Bebauungsplans erteilt. Eine uneingeschränkte Kampfmittelfreigabe wurde darüber hinaus für einen Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 6270/6 und das gesamte Grundstück mit der Fl.-Nr. 6270/5 erteilt.

4.10 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Anders als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden für dessen Änderung und Erweiterung bauordnungsrechtlichen Vorschriften getroffen, um eine weitestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in das bauliche Umfeld und den angrenzenden Landschaftsraum zu erreichen. Zugunsten einer flexiblen Umsetzung der Planung werden Vorschriften zur baulichen Gestalt jedoch lediglich in Bezug auf Materialien und Farben, Einfriedungen, Werbeanlagen und Abstandsflächen getroffen.

Die Dächer von Gebäuden sind mit Ziegeln, Metall oder Kunststoff (z.B. Foliendach, beschichtetes Metall) in den Farben rot bis rotbraun oder in Grau- und Anthrazittönen einzudecken. Darüber hinaus ist eine Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern zulässig. Diese Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Bebauung im Umfeld.

Die bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Werbeanlagen ist notwendig, um Beeinträchtigungen der umgebenden Grundstücke und der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden und einen möglichst verträglichen Übergang in die umgebenden Freiflächen zu schaffen. Eine ruhige, kontinuierliche Gestaltung der Werbeanlagen trägt dazu bei. Über die in der Vorschrift getroffenen Regelungen hinaus ist außerdem die Werbeanlagensatzung der Stadt Kitzingen in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Die Möglichkeit zur Einfriedung der Gewerbebetriebe ist aus Sicherheitsgründen notwendig. Die Voraussetzung hierfür wird durch die Zulässigkeit von Einfriedungen bis 2,50 m Höhe geschaffen. Die Begrenzung der Höhe verhindert eine Barrierewirkung und unterstützt somit eine Einbindung in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation.

Die ausreichende Belichtung und Durchlüftung des Planungsgebietes und der Nachbargrundstücke bzw. -bebauung wird durch die Inkraftsetzung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sichergestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch dauerhaft gewährleistet.

5 Grünordnung und umweltschützende Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB

5.1 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.

Naturräumlich gehört der östliche Teil der Stadt Kitzingen zum Naturraum „Maintalhänge“ (133-B) im Übergang zum „Steigerwaldvorland“ (137-A). Der gesamte Bereich, der sich beidseits des Mains erstreckt, ist durch die intensive Nutzung entlang des Flusses geprägt.

Naturnahe Flächen sind nur noch in geringem Umfang erhalten⁸. Das Planungsgebiet selbst befindet sich ebenfalls in einem städtischen Bereich, die Umgebung ist gewerblich genutzt. Prägend für den Geltungsbereich ist jedoch die Lage auf einem ehemaligen Militärstandort, dessen Nutzung seit ca. sechs Jahren aufgegeben wurde und der seither brach liegt. Er ist seitdem der natürlichen Sukzession überlassen.

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplans (Fl.-Nrn. 6270/5, 6270/6, 6270/15 (Teilfläche)) wurde von den US-Streitkräften überwiegend als Lager- und Erschließungsflächen genutzt. Der südliche und östliche Teil liegt heute brach. Abseits der geschotterten und voll versiegelten Flächen haben sich hier überwiegend extensive Wiesenflächen entwickelt. Der nördliche Teil wird inzwischen bereits durch den westlich angrenzenden Automobil- und Werbetechnik-Betrieb als Abstellfläche für Kfz und Lagerfläche genutzt. Der Änderungsbe- reich des Bebauungsplans (Fl.-Nrn. 6510/14, 6510/15, 6517) ist Teil der Betriebsgrund- stücke der beiden westlich gelegenen Betriebe und umfasst Stellplätze, Lager- und Erschließungsflächen sowie einen Teil eines privaten Gartens.

Gehölzstrukturen finden sich im Nordosten des Planungsgebietes im Bereich der hier vor- handenen Lagerflächen (Feldhecke aus Laubgehölzen, Einzelbäume), entlang der zentral im Gebiet verlaufenden Straße (Baumreihe aus Pappeln) sowie im Süden des Planungsge- bietes (initialer Gehölzaufwuchs auf extensiven Wiesenflächen). Außerdem liegen die zur Eingrünung des Gewerbebetriebes im Südwesten angelegten Gehölz- und Heckenstruktu- ren im Geltungsbereich des Bebauungsplans. In dem im Nordwesten des Planungsgebie- tes befindlichen privaten Garten befinden sich einige Einzelbäume.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung erstreckt sich auf ei- ner Höhe von ca. 195-197,5 m ü. NN. Die Topographie im Planungsgebiet und dessen Umgebung ist durch den westlich gelegenen Main geprägt, das Gelände ist leicht in Rich- tung Westen geneigt.

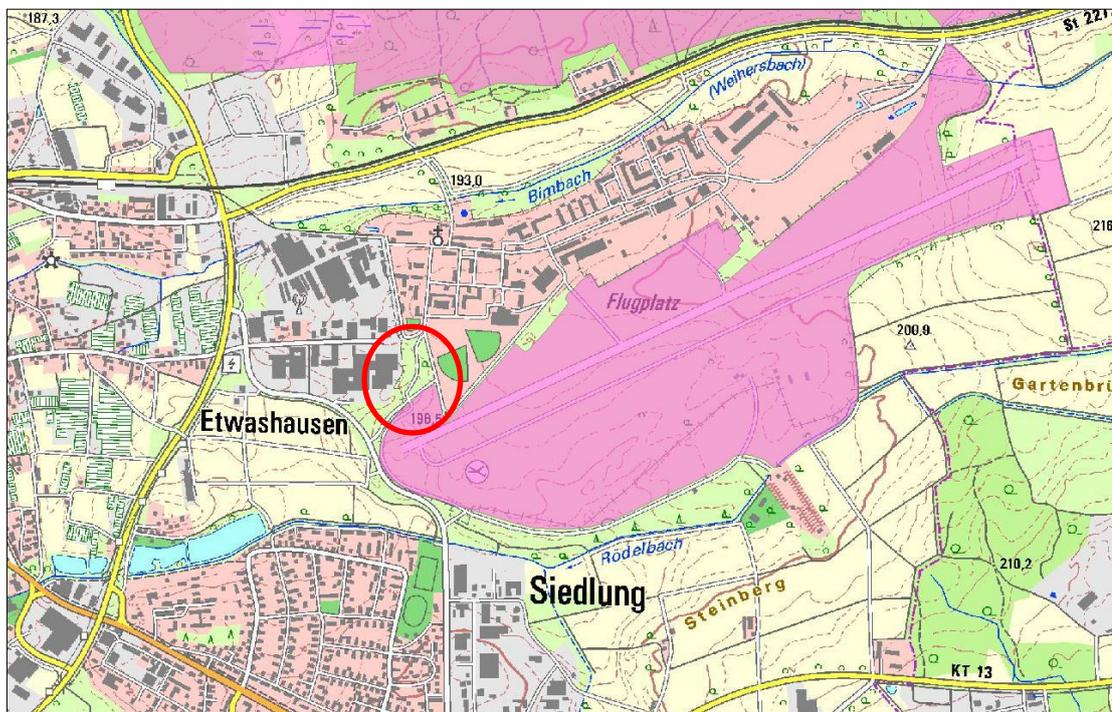


Abbildung 3: FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ im Südosten und Osten des Geltungsbereichs, unmaßstäblich (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt – Online Viewer FIN-Web)

⁸ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2002): Arten- und Bio- topschutzprogramm Bayern, Landkreis Kitzingen.

Südöstlich des Planungsgebietes beginnt das **FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“** (Nr. 6227-372), das sich in Richtung Osten im Bereich der Start- und Landebahn des ehemaligen Flugplatzes und ergänzend auf landwirtschaftliche Nutzflächen erstreckt (vgl. Abb. 3). Es genießt als Bestandteil des Netzes Natura 2000 europäischen Schutz. Im Gebiet konnten sich über dem anstehenden Muschelkalk und den von Terrassen- und Flugsanden überdeckten Keuperschichten sehr wertvolle Sand- und Kalkrasen sowie extensiv genutzte Grünflächen entwickeln⁹. Im Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Kitzingen ist der Bereich als überregional bedeutsamer Lebensraum eingestuft.

Zur Ermittlung der möglichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Erhaltungsziele und die Zielarten des FFH-Gebietes „Flugplatz Kitzingen“ wurde durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg eine **FFH-Vorprüfung** erstellt (vgl. Anlage 7). Die Gutachter kommen darin zu dem Ergebnis, dass die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die im FFH-Gebiet auftretenden Lebensraumtypen bewirkt. Durch die Umsetzung der Planung ist nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der Lebensraumtypen zu rechnen, außerdem wird die Realisierung der Erhaltungsziele nicht gefährdet. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Funktion des FFH-Gebietes im Biotopverbund des NATURA -2000-Netzes erhalten bleibt. Aufgrund dieser Ergebnisse ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich keine in der Biotopkartierung erfassten Biotope. Die nächstgelegenen, geschützten Bestände finden sich südöstlich, jenseits der geplanten Zufahrtsstraße zum „Gewerbe- und Industriegebiet „conneKT““. Darüber hinaus sind im Bereich des FFH-Gebietes nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope vorhanden, die einen Abstand von mindestens 140 m zum Planungsgebiet aufweisen.

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm** (ABSP) des Landkreises Kitzingen¹⁰ formuliert für den Naturraum „Maintalhänge“ und das Schwerpunktgebiet „Unterfränkische Sande“, das sich auch auf den südlichen Teil des Planungsgebietes erstreckt, die folgenden naturschutzfachlichen Ziele:

- Vorrangige Sicherung hochwertiger Sandrasen mit deren stark gefährdeten 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

Im **Landschaftsplan** der Stadt Kitzingen¹¹, der in den Flächennutzungsplan integriert ist, sind folgende Ziele für den Siedlungs- und Ortsrandbereich und die Sandrasen im Bereich des ehemaligen Flugplatzes genannt:

- Baumüberstellung und Eingrünung von Stellplätzen
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Ortsrandeingrünung zur Einbindung neuer Baugebiete in die freie Landschaft
- Fassadenbegrünung
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Reduzierung der Versiegelung auf ein Minimum, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wo möglich

⁹ Quelle: Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) (2009): Managementplan für das FFH-Gebiet 6227-372 „Flugplatz Kitzingen“ (Landkreis Kitzingen). Würzburg.

¹⁰ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Kitzingen.

¹¹ Stadt Kitzingen (2006): Erläuterungsbericht (Teil Landschaftsplan) zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

- Vermeidung von Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch Freihaltung von Pufferzonen
- Erhalt und Optimierung von Trockenlebensräumen und wertvollen Mager- und Sandrasen

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gestaltung der privaten Freiflächen und der Stellplätze innerhalb der Baugebiete werden verpflichtende Vorgaben zur Bepflanzung mit Laubbaumhochstämmen und Strauchgehölzen hinsichtlich Standort, Anzahl, Artenverwendung und Pflanzqualitäten getroffen; als Anhaltspunkt für die Pflanzenverwendung befindet sich im Anhang außerdem eine Artenliste, in der Empfehlungen für die verschiedenen Pflanzmaßnahmen formuliert sind.

Die Bepflanzung gewährleistet trotz der angestrebten hohen baulichen Dichte eine Mindestdurchgrünung und Gliederung sowie die randliche Eingrünung der Baugebiete. Die Maßnahmen tragen außerdem zur Vermeidung der Überwärmung versiegelter oder teilversiegelter Flächen und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Einbindung in die umgebenden Freiflächen aufgrund der Lage des Planungsgebietes am östlichen Stadtrand von Kitzingen, der durch die topographischen Gegebenheiten aus Richtung Süden und Osten einsehbar ist. Daher ist im Süden und Osten des Gewerbegebietes eine private Grünfläche in einer Breite von 6 m festgesetzt, auf der eine Eingrünung durch Laubbaumhochstämmen und Strauchgehölze zu entwickeln ist. Diese Grünfläche kann gleichzeitig eine Abschirmung zwischen der östlich geplanten Erschließungsstraße des Gewerbe- und Industrieparks „conneKT“ und dem Gewerbegebiet bewirken.

Innerhalb der Stellplatzbereiche sind Pflanzgebote festgesetzt: Je 15 angefangene Stellplatzeinheiten ist mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Die Pflanzflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung zu Zwecken der Versickerung von Oberflächenwasser ist dabei zulässig.

Eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen mit der Bebauung des Gebietes sowie der Ersatz ausfallender Bäume durch Nachpflanzungen sind vorgeschrieben; die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten unterstützt eine zügige Begrünung.

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

Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und andere untergeordnete Flächen gewährleistet eine Wasserrückhaltung und schafft die Möglichkeit zur Teilversickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes.

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Zauneidechsenbestandes sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) im Bebauungsplan festgesetzt: Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche vier ca. 2 m große Gruben bis auf ca. 1 m tief auszuheben und mit einer groben Steinschüttung bis mindestens 60 cm über Bodenniveau zu verfüllen. Während der Durchführung von Baumaßnahmen können diese Gruben in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingriffsbereich als Rückzugsmöglichkeit für im Eingriffsbereich ggf. vorhandene Zauneidechsen dienen. Außerdem können die Gruben dauerhaft als Rückzugs- und Überwinterungsquartiere im dann strukturarmen Geltungsbereich genutzt werden.

Als Voraussetzung für eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Zauneidechse ist außerdem festgesetzt, dass in den Randbereichen der

festgesetzten externen Ausgleichsfläche innerhalb des FFH-Gebietes (s.u.) Maßnahmen zur Förderung und Habitatoptimierung für die Zauneidechse zu integrieren sind.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten werden außerdem bauzeitliche Beschränkungen (Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten), die Beschränkung der Lagerung von Baumaschinen und -materialien und von Aushub auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel verbindlich vorgeschrieben. Die festgesetzte private Grünfläche ist zudem so zu gestalten, dass sie der Zauneidechse als Lebensraum dienen kann. Aktuell in den Baufeldern vorhandene, potenzielle Sommerversteckmöglichkeiten für die Zauneidechse sind zu entfernen, außerdem sind vor Baubeginn ggf. vorhandene Tiere zu Beginn der jahreszeitlichen Aktivitätsperiode der Zauneidechse in geeignete Habitatstrukturen umzusiedeln.

Als Ausgleichsflächen, die der Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen in Boden, Natur und Landschaft dienen, werden dem Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereichs im benachbarten FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ (6227-372) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Flächen zum Ausgleich/Ersatz im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet:

Ausgleichsfläche - Entwicklung von Sandmagerrasen, 3,78ha, davon anrechenbar 50 %, d.h. 1,89 ha

Den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Flugplatz Kitzingen“ (6227-372) entsprechend wurden über die im Managementplan definierten Erhaltungsmaßnahmen hinaus im Rahmen eines Konzeptes zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebietes „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372) (Stand 07.10.2013, s. Anlage 8) in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden Entwicklungs- und Aufwertungsmaßnahmen für das FFH-Gebiet erarbeitet, die einer weiteren ökologischen Aufwertung des FFH-Gebietes dienen. So sollen für die als Ausgleichsmaßnahme ausgewählte Teilfläche der Maßnahme M 1 Magerweiden über Sand sowie mageres Grünland, in denen jeweils bereits kleinere Sandmagerrasenbereiche vorhanden sind, zu reinen Sandmagerrasen entwickelt werden. Um dies zu erreichen, ist eine extensive Beweidung sowie die Mahd im Herbst mit Mulchen der Hälfte der Fläche (Abschnitte jeweils jährlich wechselnd) festgesetzt.

Weitere Inhalte der Grünordnungsplanung 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)
- Festlegen von Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

sind im Umweltbericht (Kap. 7) behandelt.

6 Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in ha / Anteil in %	
Eingeschränktes Industriegebiet	0,56	16,92%
Eingeschränktes Gewerbegebiet	2,54	76,74%
Private Grünfläche	0,21	6,34%
Gesamtfläche	3,31	100
davon Änderungsbereich	0,25	

7 Umweltbericht

7.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung zweier Betriebe geschaffen, die im westlich an den Geltungsbereich anschließenden Gewerbegebiet angesiedelt sind. Die Stadt Kitzingen möchte durch die Planung den Bestand und die Erweiterung der beiden Betriebe sichern und damit gleichzeitig den Wirtschaftsstandort Kitzingen insgesamt festigen.

Im Plangebiet wird im Norden ein eingeschränktes Industriegebiet, im Süden ein eingeschränktes Gewerbegebiet jeweils mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im Osten des Geltungsbereiches wird im Übergang zur Freifläche des ehemaligen Militärflugplatzes eine private Grünfläche ausgewiesen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 3,31 ha.

Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

7.2 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgte in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft. Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten. Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise wurden in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

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

- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen
- Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kitzingen (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2002)
- eigene Erkenntnisse durch Ortsbegehung im November 2012
- Managementplan für das FFH-Gebiet 6227-372 „Flugplatz Kitzingen“ der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg (2009)
- Altlastenuntersuchung (vgl. Anlage 2) sowie ergänzendes Schreiben (vgl. Anlage 9) des Büros Roos Geo Consult
- Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG (vgl. Anlage 3)
- Kampfmittelräumkonzept des Büros Roos Geo Consult (vgl. Anlage 5)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg (vgl. Anlage 6)
- FFH-Vorprüfung der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg (vgl. Anlage 7)

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.

7.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. 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 Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende technische Regeln und Empfehlungen berücksichtigt:

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003)
- Hinweise der Obersten Baubehörde zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Stand 1/2013)

Sonstige Umweltschutzziele ergeben sich aus übergeordneten Planungsvorgaben (vgl. Kap. 2.2 sowie Kap. 4.2. der Begründung zur 40. Flächennutzungsplanänderung), die im Rahmen der Grünordnung und des naturschutzfachlichen Ausgleichs weitmöglich Berücksichtigung finden.

7.4 Beschreibung der Wirkfaktoren

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden.

Baubedingte Wirkfaktoren, die vorübergehende, nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu behebbende Beeinträchtigungen verursachen, lassen sich für das Planungsvorhaben wie folgt zusammenfassen:

- erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Bau- und Lieferfahrzeuge, temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen
- Beräumung von Kampfmitteln und ggf. von künstlichen Auffüllungen zur sachgerechten Entsorgung

Der Wirkraum ist auf den Planungsumgriff sowie die für die Erschließung notwendigen Bereiche beschränkt.

Anlage- bzw. planbedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan und wirken sich dauerhaft auch auf die nähere und ggf. weitere Umgebung (Lebensraum, Naturhaushalt, Erholungsnutzung, evtl. Fernwirkungen) aus:

- dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Neuschaffung von Bauflächen mit einem zulässigen Versiegelungsgrad von bis zu 80 %.
- Zusätzliche gewerbliche Baukörper am Siedlungsrand im Übergang zur Freifläche des Flugplatzes (Fernwirkung, große Kubaturen mit maximal 24 m Höhe)
- ggf. positive Effekte insbesondere für den Boden- und Wasserhaushalt infolge der Beräumung von künstlichen Auffüllungen und Kampfmitteln

Betriebsbedingte Wirkfaktoren entstehen durch die gewerbliche Tätigkeit innerhalb des Baugebietes und das damit verbundene Verkehrsaufkommen auf den Grundstücken. Diese bewirken Schadstoff-, Lärm- und Lichtemissionen.

7.5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden im Folgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Im Rahmen der Planung be-

rücksichtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die zur Reduzierung von negativen Umweltauswirkungen beitragen, werden den Schutzgütern im Einzelnen zugeordnet.

7.5.1 Schutzgut Mensch – Wohnen und Wohnumfeld, Erholung, Immissionen

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um den westlichen Teil des Flugplatzgeländes des ehemaligen Militärflugplatzes der US-Streitkräfte. Dieser Teil wurde v.a. für Lager- und Erschließungszwecke genutzt. Seit dem Jahr 2006 – mit der Aufgabe der militärischen Nutzung – liegt das Gelände brach. Es ist vollständig eingefriedet und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Insofern hat das Gebiet heute keine Bedeutung für die Naherholung.

Durch das westlich gelegene Gewerbegebiet „Flugplatzstraße“ (Festsetzung als Gewerbe- und Industriegebiet), die nördlich daran angrenzenden industriellen Nutzungen und die südlich des Planungsgebietes verlaufende Panzerstraße wirken Lärm- und Schadstoffimmissionen auf das Planungsgebiet ein. Der ehemalige Militärflugplatz mit den zugehörigen baulichen Anlagen liegt heute zwar brach, es wird derzeit jedoch für den nördlichen, bebauten Teil eine gewerblich-industrielle Nachnutzung planungsrechtlich vorbereitet. Für den östlichen Teil des ehemaligen Flugfeldes wird eine zivile Nachnutzung als Sonderlandeplatz beantragt. Diese Nutzungen bewirken zukünftig gewerbliche und verkehrsbedingte Emissionen.

Vom Planungsgebiet selbst gehen heute keine schädlichen Emissionen aus. Die nächste Wohnbebauung im Stadtteil Siedlung befindet sich ca. 400 m weiter südlich.

Im gesamten Bereich der ehemaligen Harvey Barracks muss aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung mit Kampfmitteln, d.h. mit verbliebener sprengkräftiger Übungsmunition und Blindgängern aus Bombenabwürfen gerechnet werden (vgl. Kampfmittelräumkonzept in Anlage 5).

Die Untersuchung der im Planungsgebiet ermittelten Kontaminationsverdachtsflächen durch das Büro Roos Geo Consult (vgl. Anlage 2) hat ergeben, dass bei einer Nutzung des Geltungsbereichs als Gewerbefläche kein weiterer Untersuchungsbedarf für die Wirkungspfade Boden – Nutzpflanze und Boden – Mensch besteht. Im Falle einer sensibleren Nutzung (Wohnen, Spielen, Nutzgarten) wäre jedoch eine Neubewertung für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze erforderlich.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- baubedingte, vorübergehende Störungen im näheren Umfeld durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen)
- Erhöhung der Immissionsbelastung im Sinne der TA Lärm im südlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet im Stadtteil Siedlung und im nordöstlich geplanten Gewerbe- und Technologiepark „conneKT“ nicht auszuschließen
- keine unzulässigen Immissionen im Planungsgebiet durch den Verkehrslärm der südlich vorbeiführenden Panzerstraße und die östlich des Geltungsbereichs geplante Erschließungsstraße des Technologieparks „conneKT“
- Überschreitung der geltenden Richtwerte zum Lärmschutz v.a. in der Nacht für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet im Süden durch die westlich und nordwestlich angrenzenden, industriellen Nutzungen nicht auszuschließen
- keine Immissionsschutzkonflikte zwischen dem geplanten eingeschränkten Industriegebiet im Norden und den westlich und nordwestlich angrenzenden, industriellen Nutzungen zu erwarten
- weiterhin keine Zugänglichkeit des bisher eingefriedeten Geländes durch private Nutzung
- Gefahren für die menschliche Gesundheit durch möglicherweise im Planungsgebiet vorhandene Kampfmittel
- Gefahr der Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Bodenkontaminationen im Bereich der Verdachtsflächen im Falle einer Wohnnutzung

Vermeidung und Minderung

- Festsetzung von Emissionskontingenten für das geplante Gewerbe- und Industriegebiet, um die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen zu gewährleisten
- Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnnutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet

- Sicherstellung der Gefahrenabwehr in Verbindung mit dem Kampfmittelverdacht über Festsetzungen und Hinweise zum Kampfmittelverdacht im Bebauungsplan sowie über das Kampfmittelräumkonzept des Büros Roos Geo Consult vom 07.10.2013
- Aufnahme einer Festsetzung, dass Wohnnutzungen im eingeschränkten Industriegebiet nur unter der Voraussetzung zulässig sind, dass Gefahren aufgrund von Kampfmitteln im gesamten Erweiterungsbereich und Gefahren aufgrund von Bodenkontamination über den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze in den als Kontaminationsverdachtsflächen gekennzeichneten Teilflächen ausgeschlossen sind
- Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung, Einbindung in die Landschaft, Sicherung des Durchgrünungsgrades, Verbesserung des Kleinklimas und Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Beschäftigte
- Festsetzungen zur Gebäudehöhe und –gestaltung, zu Werbeanlagen und Einfriedungen zur gestalterischen und städtebaulichen Einbindung

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz und die Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln sowie der Einbindung der Baugebiete in die Landschaft, sind nur **geringe nachteilige Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Mensch und die Wohnumfeldsituation durch die geplante Gebietsausweisung gegenüber den derzeit vorhandenen Nutzungen zu erwarten. Unter diesen Voraussetzungen ist die Gewerbe- und Industriegebietsausweisung mit den Schutzansprüchen der angrenzenden Nutzungen und des Gebietes selbst vereinbar.

7.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Als **potenzielle natürliche Vegetation** würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein „Fluttergras-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald“ einstellen. Diese ist im Gebiet jedoch nicht anzutreffen.

Die **Biotop- und Nutzungsstruktur** im Plangebiet wird überwiegend durch extensive Wiesenflächen mittlerer Biotopqualität geprägt, die sich nach Aufgabe der militärischen Nutzung durch natürliche Sukzession entwickelt haben. Darüber hinaus befinden sich in kleinerem Umfang befestigte, teilversiegelte und Ruderalflächen innerhalb des Geltungsbereichs (Erschließungs- und Lagerflächen). Im Nordwesten ist ein Teil eines privaten Gartens Bestandteil des Änderungsbereichs.

Gehölzstrukturen, die ebenfalls eine mittlere Biotopqualität aufweisen, befinden sich im Nordosten des Planungsgebietes im Bereich der hier vorhandenen Lagerflächen (Feldhecke aus Laubgehölzen, Einzelbäume), entlang der zentral im Gebiet verlaufenden Straße (Pappelreihe) sowie im äußersten Süden des Planungsgebietes (initialer Gehölzaufwuchs auf extensiven Wiesenflächen). Außerdem liegen die zur Eingrünung des Gewerbebetriebes im Südwesten angelegten Gehölz- und Heckenstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. In dem im Nordwesten des Planungsgebietes befindlichen privaten Garten befinden sich einige Einzelbäume.

Südöstlich des Planungsgebietes beginnt das FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372), das sich in Richtung Osten im Bereich der Start- und Landebahn des ehemaligen Flugplatzes und auf ergänzende landwirtschaftliche Nutzflächen erstreckt. Es genießt als Bestandteil des Netzes Natura 2000 europäischen Schutz. Im Gebiet konnten sich über dem anstehenden Muschelkalk und den von Terrassen- und Flugsanden überdeckten Keuperschichten sehr wertvolle Sand- und Kalkrasen sowie extensiv genutzte Grünflächen entwickeln¹². Zur Prüfung möglicher Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH-Gebiet wurde eine FFH-Vorprüfung durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg durchgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich keine in der Biotopkartierung erfassten Biotope. Die nächstgelegenen, geschützten Bestände finden sich süd-

¹² Quelle: Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) (2009): Managementplan für das FFH-Gebiet 6227-372 „Flugplatz Kitzingen“ (Landkreis Kitzingen). Würzburg.

östlich, jenseits der geplanten Zufahrtsstraße zum Gewerbe- und Industriegebiet „conneKT“. Darüber hinaus sind im Bereich des FFH-Gebietes nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope vorhanden, die einen Abstand von mindestens 140 m zum Planungsgebiet aufweisen.

Weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht befinden sich nicht innerhalb oder in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.

Das potenzielle Vorkommen streng bzw. gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde im Rahmen der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg untersucht. Dabei werden Arten bzw. Artengruppen, für die ein Vorkommen im Wirkraum des Planungsvorhabens aufgrund ihres Verbreitungsgebiets innerhalb des Naturraumes und/oder aufgrund ihrer Lebensraumanprüche ausgeschlossen werden kann, als nicht relevant identifiziert und von einer weiteren Betrachtung ausgenommen (Abschichtung).

Das Planungsgebiet bietet Lebensraumpotential für die Zauneidechse, so dass deren Vorkommen in den Randbereichen (Hecken im Westen, verbuschende Bereiche im Süden) nicht auszuschließen ist. Im östlich angrenzenden FFH-Gebiet wurde im Rahmen der Erstellung des Managementplanes eine Kartierung der Zauneidechsenvorkommen durchgeführt (ÖAW 2009). Auffallend dabei waren eine relativ geringe Individuendichte und eine ungleichmäßige Verteilung der Vorkommen. Nachweise erfolgten fast ausschließlich in der östlichen Hälfte des Geländes (mit Sandauflage) und hier vor allem in strukturreicheren Bereichen mit Deckungsmöglichkeiten (Grabenränder, Depotbereich im Südosten, Geländekanten).

Fledermausarten nutzen den Eingriffsbereich voraussichtlich v.a. als Jagdgebiet bzw. auf dem Durchflug. Daneben beherbergt die Baumreihe, die den Geltungsbereich zentral quert, in geringem Umfang potentielle Sommerquartiere von Fledermäusen und Neststandorte gehölzbrütender Vogelarten. Das Vorkommen von Offenlandarten (Bodenbrüter) ist nicht zu erwarten, da diese vertikale Strukturen wie Gebäude oder die Baumreihe meiden. Wegen der Strukturarmut des Planungsgebietes ist dieses außerdem für Arten wie das Braunkehlchen, die strukturreichere Grünbestände bevorzugen, nicht geeignet. Mit dem Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten ist somit im Eingriffsbereich nicht zu rechnen.

Vorbelastungen der Tier- und Pflanzenwelt bestehen durch die bestehende und geplante gewerbliche Nutzung im Umfeld.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Verlust der Lebensraumfunktion dieses bisher zwar durch das angrenzende Gewerbegebiet vorbelasteten, aufgrund der Unzugänglichkeit in der Vergangenheit jedoch weitgehend unberührten Geländes durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme und flächige Bodenversiegelung
- überwiegender Verlust der belebten Bodenwelt, jedoch bereits Vorbelastungen durch künstliche Auffüllungen und Versiegelungen
- Verlust eines überwiegenden Teils der Gehölzstrukturen
- keine direkte Beeinträchtigung von geschützten Lebensraumtypen nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet selbst, keine erheblichen Beeinträchtigungen von seltenen lebensraumtypischen Pflanzenarten oder von Tierarten der offenen Bereiche des FFH-Gebietes im Planungsgebiet durch die geplante gewerbliche Nutzung in direktem Anschluss an das FFH-Gebiet
- Erhalt der Funktion des FFH-Gebietes im Biotopverbund des NATURA-2000-Netzes
- Beeinträchtigung potentiell vorkommender, besonders oder streng geschützter Vogelarten sowie der potentiell vorkommenden Zauneidechse (dauerhafter Verlust von Lebensraum, potentielle Tötung von Einzelindividuen) nicht auszuschließen
- keine Beeinträchtigung von Fledermausarten zu erwarten (keine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Ausweichmöglichkeiten im Umfeld)
- Störung/Beunruhigung störungsempfindlicher Tierarten insbesondere während der Bauzeit sowie durch Erhöhung der Nutzungsfrequenz während der dauerhaften gewerblichen Nutzung auf benachbarten Flächen im Süden und Osten können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Vermeidung, Minderung und artspezifische Vermeidungsmaßnahmen

- Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG: Durchführung von Gehölzrodung nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, Beschränkung von bauvorbereitenden Maßnahmen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (zulässig nur von September bis Februar), alternativ Nachweis, dass keine Vögel im Baufeld brüten
- Maßnahmen an Gebäuden oder in Baumpflanzungen für Vögel und Fledermäuse (Nistkästen, Fledermauskästen)
- Gestaltung der privaten Grünflächen als Lebensraum und Wanderkorridor für Zauneidechsen (Optimierung des Lebensraumangebots), Entfernung aktuell in Bauflächen vorhandener Sommerversteckmöglichkeiten, Umsiedlung ggf. vorhandener Tiere zu Beginn der jahreszeitlichen Aktivitätsperiode der Zauneidechse in geeignete Habitatstrukturen
- Lagerung von Baumaschinen und -materialien und von Aushub innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen zur Strukturanreicherung und Biotopvernetzung
- Verwendung standortgerechter Gehölzarten

Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

- Habitatoptimierung für die Zauneidechse im direkten Umfeld des Eingriffsbereichs, durch Ausheben von vier ca. 2 m großen Gruben bis auf ca. 1 m Tiefe im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche, Verfüllung mit einer groben Steinschüttung bis mindestens 60 cm über Bodenniveau

Schutz der Zauneidechse als Ausnahmevoraussetzung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG

- Integration von Maßnahmen zur Förderung und Habitatoptimierung für die Zauneidechse in den Randbereichen der festgesetzten externen Ausgleichsfläche innerhalb des FFH-Gebietes

Bewertung

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der überwiegend extensiven Wiesennutzung in Verbindung mit dem geringen Störgrad in der Vergangenheit überwiegend mittlere Bedeutung für die Flora und Fauna der Kulturlandschaft. Der nördliche Teil des Planungsgebietes wird bereits heute gewerblich genutzt und hat deshalb nur geringe Bedeutung für das Schutzgut. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen aus dem angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet und dem nördlichen Teil des Planungsgebietes, der festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung und Pflege des Gebiets und angrenzender, gleich- bzw. höherwertiger Lebensräume sind die Umweltauswirkungen auf die Lebensraumfunktion des Gebietes in der Summe als **mittel** zu bewerten.

Zur Ermittlung der möglichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Erhaltungsziele und die Zielarten des FFH-Gebietes „Flugplatz Kitzingen“ wurde eine **FFH-Vorprüfung** erstellt (vgl. Anlage 7). Die Planung bewirkt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die im FFH-Gebiet auftretenden Lebensraumtypen. Mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der Lebensraumtypen ist nicht zu rechnen, außerdem wird die Realisierung der Erhaltungsziele nicht gefährdet. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Funktion des FFH-Gebietes im Biotopverbund des NATURA -2000-Netzes erhalten bleibt. Aufgrund dieser Ergebnisse ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Im Rahmen einer **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** wurde untersucht, inwieweit Schwerpunktlebensräume lokaler Populationen streng und besonders geschützter Arten betroffen sind. Verstöße gegen Schädigungs- und Störverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Zugriffsverbote, u. a. Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Verbot des erheblichen Störens während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) können unter Beachtung der im Gutachten genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (vgl. auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Anlage 6).

Dies trifft jedoch nicht für das potentielle Vorkommen der **Zauneidechse** im Plangebiet zu. Auch unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen kann die Tötung einzelner Zauneidechsen-Individuen im Rahmen der Durchführung von gemäß dem Bebauungsplan zulässigen Baumaßnahmen nicht völlig ausgeschlossen werden (somit Einschlägigkeit des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Deshalb ist vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ein Antrag auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung mit entsprechender Begründung zu stellen, aufgrund dessen durch die zuständige höhere Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken beurteilt werden kann, ob für die Art Zauneidechse im dann vorliegenden Einzelfall gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden kann. Nach entsprechender Prüfung – unter Heranziehung der Begründung des Bebauungsplans – wird bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 Satz 1 und Satz 2 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Ausnahme durch die Regierung von Unterfranken erteilt.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung muss daher bereits in eine sogenannte „Ausnahmelage“ des § 45 Abs. 7 BNatSchG hineingeplant werden. Eine solche ist gegeben, wenn schon im jetzigen Planungsstadium absehbar ist, dass die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung rechtlich möglich ist.

Eine Ausnahme ist dann möglich, wenn gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG „**zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art**“ vorliegen (vgl. Kap. 2.2 – Übergeordnete Planungsvorgaben).

Gemäß § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG darf eine Ausnahme zudem nur zugelassen werden, wenn **zumutbare Alternativen nicht gegeben** sind und sich der **Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert**, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält.

Fachliche Voraussetzung für die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme ist gemäß § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG die Wahrung des (hier ungünstigen) Erhaltungszustands der lokalen Population. Die Gutachter (vgl. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Anlage 6) kommen zu dem Ergebnis, dass es aufgrund der geringen Anzahl potenziell betroffener Individuen der Zauneidechse im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in Verbindung mit der Umsetzung der artspezifischen konfliktvermeidenden und funktionserhaltenden Maßnahmen weder zu einer nachhaltigen Verschlechterung des derzeitigen Erhaltungszustands der Population der Zauneidechse noch zu einer Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands kommt.

Alternativen zur Standortwahl ergeben sich aufgrund der Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung, Flächen für die Erweiterung von zwei ortsansässigen Betrieben bereitzustellen, nicht (vgl. Kap. 7.8 – Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten). Die Erweiterung kann aufgrund der Bebauung bzw. der Verkehrswege im Umfeld jeweils nur in Richtung Osten erfolgen.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden mögliche Lebensräume der potentiell vorkommenden Zauneidechsen voraussichtlich zerstört, die sich insbesondere entlang der Hecken im Änderungsbereich und in den verbuschenden Bereichen im Süden des Planungsgebietes befinden. Eine Erhaltung dieser Bereiche ist nicht möglich: Der im Westen gelegene, mit Hecken bewachsene Änderungsbereich wird nach der Erweiterung des Fahrzeugzulieferbetriebes in das eingeschränkte Gewerbegebiet mitten im neuen Betriebsgelände liegen. Um eine wirtschaftliche Bebauung und Betriebsführung auf den Grundstücken zu ermöglichen, ist eine Beseitigung der Hecken und des in diesem Bereich vorhandenen Erdwalls erforderlich. Ein Verzicht auf die verbuschenden Bereiche im Süden ist ebenfalls nicht möglich, ohne die beabsichtigte Nutzung der Erweiterungsfläche für Verwaltungs-

und Produktionsgebäude sowie die notwendige Zahl der Stellplätze zu stark einzuschränken.

Insgesamt besteht somit weder eine Alternative zum gewählten Standort noch zur Art der geplanten Nutzung. Deshalb wird das Vorhaben wie geplant durchgeführt, jedoch werden zusätzlich neben den artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs weitere Schutz- und lebensraumverbessernde Maßnahmen zur Erfüllung der fachlichen Voraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG im Rahmen eines Antrags auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung festgesetzt (siehe oben).

7.5.3 Schutzgut Boden

Die geologischen Verhältnisse im und im Umfeld des Planungsgebietes sind durch einen kleinräumigen Wechsel geprägt. Gemäß der Geologischen Karte 1:25.000 stehen im südlichen Teil Kalksteinbänke und -linsen sowie Tonstein und gelegentlich Mergelstein des oberen Muschelkalks an. Im nördlichen Teil des Gebietes bilden pleistozäne bis holozäne Flugsande die oberste geologische Schicht. Im äußersten Norden des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 6270/5 finden sich außerdem Ausläufer pleistozäner Mainkiese und Sande. Darüber haben sich sandige Böden geringer Ertragsfähigkeit entwickelt.

Natürliche Bodenverhältnisse finden sich im Planungsgebiet jedoch nur noch in geringem Umfang. Ein Teil des Bodens ist durch Wege- und Lagerflächen versiegelt. Während der militärischen Nutzung des Gebietes in der Vergangenheit sind darüber hinaus Bodenveränderungen und künstliche Auffüllungen erfolgt, die eine Vorbelastung für das Schutzgut darstellen.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung wurde durch das Büro Roos Geo Consult eine Altlastenuntersuchung durchgeführt (vgl. Gutachten in Anlage 2). Die im Rahmen dessen ermittelten Kontaminationsverdachtsflächen erstreckten sich nahezu auf das gesamte Planungsgebiet. Im Rahmen der im Jahr 2013 durchgeführten Kampfmittelberäumung wurde in einem Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 6270/6 eine Volumenräumung durchgeführt, so dass hier heute kein Kontaminationsverdacht mehr besteht. Die verbleibenden Kontaminationsverdachtsflächen (vgl. Planzeichnung) befinden sich im Norden und Osten des Planungsgebietes. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Sand- und Kiesgrube, ehemalige FLAK-Stellungen, sowie Lager- und Abstellflächen für Betriebs- und Baustoffe. In den gekennzeichneten Verdachtsflächen liegen überwiegend keine natürlichen Bodenverhältnisse vor. Die oberste Bodenschicht bilden meist teils sandige, kiesige oder schluffige, künstliche Auffüllungen unterschiedlicher Tiefe. Teilweise wurden außerdem Bodenverunreinigungen durch Ziegel, Schwarzdeckenbruch, o.ä. festgestellt.

Gemäß der Untersuchung des Büros Roos Geo Consult ergibt sich bei der Nutzung des Bereichs als Gewerbefläche für keine der drei Kontaminationsverdachtsflächen weiterer Untersuchungsbedarf für die Wirkungspfade Boden – Nutzpflanze, Boden – Mensch und Boden – Grundwasser.

Im gesamten Bereich der Harvey Barracks muss aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung außerdem mit Resten von verbliebener sprengkräftiger Übungsmunition und Blindgängern aus Bombenabwürfen gerechnet werden.

Darüber hinaus stellt auch die ehemalige Nutzung des Areals als Flugplatz mit dem damit verbundenen Verkehrsgeschehen eine Vorbelastung dar.

Bodendenkmäler befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Schonung naturnaher Flächen/Böden an anderer Stelle durch Wiedernutzung einer Brachfläche
- Verlust von potentiell landwirtschaftlich nutzbaren Böden geringer Ertragsqualität

- dauerhafter und vollständiger Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (Bauflächen, Erschließung) im Bereich der künftigen Gebäude und Verkehrsflächen auf bis zu 80% des Baugebietes, durch die Vorbelastung jedoch nur geringe zusätzliche Eingriffe in das natürliche Bodengefüge
- Eingriffe in das natürliche Bodengefüge durch Auffüllungen und Abgrabungen im Zuge der Erschließung
- geringe verkehrsbedingte Schadstoffeinträge in den Boden
- Positive Effekte durch die Räumung von Kampfmitteln und künstlichen Auffüllungen im Zuge der Umnutzung zu gewerblicher Baufläche
- langfristig Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse in den privaten Grünflächen

Vermeidung und Minderung

- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das zwingend erforderliche Maß
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge auf Teilflächen
- Schnelle Wiederbegrünung des Bodens durch Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung
- Hinweise zum Bodenschutz

Bewertung

Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der hohen Nutzungsintensität und des hohen Versiegelungsgrades unter Berücksichtigung der aktuellen Standortqualität und Vorbelastungen als **mittel** zu bewerten.

7.5.4 Schutzgut Wasser – Grundwasser und Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Hauptgrundwasserleiter in Kitzingen ist der Obere Muschelkalk, der mit dem Mittleren Muschelkalk ein Grundwasserstockwerk bildet. Gemäß dem Altlastengutachten des Büros Roos Geo Consult befindet sich dies im Bereich des Planungsgebietes auf einer Höhe von ca. 192 m ü. NN und damit ca. 5 – 7,5 m unter dem Gelände. Darüber liegt außerdem eine quartäre Grundwasserschicht in Tiefen zwischen 1,1 und 2,26 m unter der Geländeoberkante. Das Grundwasser weist somit nur geringe Überdeckungen auf. So wird oberflächlich anfallendes Wasser kaum gefiltert, so dass ein hohes Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser besteht¹³.

Durch die bereits teilweise vorhandene Flächenversiegelung im Planungsgebiet ist die Versickerungsfähigkeit und damit die Grundwasserneubildung bereits teilweise eingeschränkt.

Darüber hinaus stellen die im Planungsgebiet vorhandenen künstlichen Auffüllungen eine potentielle Vorbelastung für das Schutzgut Wasser dar. Diese wurde im Rahmen des Altlastengutachtens durch das Büros Roos Geo Consult untersucht (vgl. Anlage 2). Es zeigte sich, dass bei der Nutzung des Bereichs als Gewerbefläche für keine der abgegrenzten Kontaminationsverdachtsflächen weiterer Untersuchungsbedarf für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser besteht.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche sind durch die Planung nicht betroffen.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Flächenversiegelung
- Einschränkung der Versickerungsmöglichkeiten und des Rückhaltevermögens
- durch hohen Versiegelungsgrad zunehmend oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser
- Aufgrund des oberflächennah anstehenden Grundwassers sind Eingriffe in das Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen möglich.

¹³ Stadt Kitzingen (2006): Erläuterungsbericht (Teil Landschaftsplan) zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

- positive Effekte durch die Räumung von Kampfmitteln und künstlichen Auffüllungen im Zuge der Umnutzung zu gewerblicher Baufläche

Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Teilflächen
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf die für die bauliche Entwicklung erforderlichen Flächen
- Hinweis auf erforderliche Berücksichtigung der Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen beim Umgang mit Niederschlagswasser
- Hinweis auf oberflächennah anstehendes Grundwasser

Bewertung

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen als **mittel** eingestuft.

Eine Gefährdung der Grundwasserqualität durch die bestehende Bodenkontamination (Wirkungspfad Boden – Grundwasser) kann gemäß des Gutachtens des Büros Roos Geo Consult ausgeschlossen werden.

7.5.5 Schutzgut Klima / Luft

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen beträgt die mittlere Jahreslufttemperatur im Gemeindegebiet ca. 9° C. Die Jahresniederschlagssumme wird mit 550 bis 650 mm im Jahr angegeben, der Bereich ist dem Trockengebiet der Mainfränkischen Platten zuzuordnen¹⁴.

Das Planungsgebiet ist, abgesehen von den gewerblichen Nutzungen im Norden und Westen und den teilweise versiegelten Erschließungs- und Lagerflächen überwiegend durch extensive Wiesenflächen geprägt. Es hat damit – wie auch die gesamte Freifläche des regionalen Grünzuges „Etwashausen“, die südlich an das Planungsgebiet angrenzt – Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche. Aufgrund des vorhandenen Gefälles fließt die Kaltluft aus diesem Bereich Richtung Westen ab und ist deshalb für das Siedlungsklima im Osten von Kitzingen von Bedeutung.

Am Planungsgebiet führt die Panzerstraße vorbei, welche die Verbindung zwischen der Bundesstraße 8 im Süden und der Autobahn 3 im Norden darstellt. Westlich befinden sich die Stellplätze der beiden angrenzenden Betriebe. Dadurch ist der Bereich durch verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen vorbelastet.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- kleinräumige Auswirkungen auf das Mikroklima durch Überbauung und Verlust von Offenlandflächen, die der Kaltluftproduktion dienen, jedoch Erhalt des für die Kalt- und Frischluftversorgung des Stadtgebietes relevanten Grünzuges
- Überhitzung auf den neu versiegelten und bebauten Flächen
- geringe Erhöhung von Schadstoffimmissionen durch nutzungsbedingte Verkehrszunahme

Vermeidung und Minderung

- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzstrukturen zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der Baugebiete
- Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung der Bauflächen (Beschattung, Temperatenausgleich, Staubfilter) durch festgesetzte Pflanzgebote

¹⁴ Stadt Kitzingen (2006): Erläuterungsbericht (Teil Landschaftsplan) zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Bewertung

Nachteilige Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Klima/Luft, auf den lokalklimatischen Luftaustausch und die Ausgleichsfunktionen zwischen freier Landschaft und belasteten Siedlungsbereichen sind in geringem Maße gegeben. Leitbahnen und für den Luftaustausch und relevante Freiflächen/Grünzüge sind nicht betroffen. Bedenkliche lufthygienische Belastungen sind unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und dem Erhalt gleichwertiger Flächen in der Umgebung durch die geplante Gewerbebebauung und -nutzung nicht zu erwarten. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind als **gering** zu bewerten

7.5.6 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Das Planungsgebiet bildet aus Richtung Osten den Stadtrand von Kitzingen im Übergangsbereich zwischen den Freiflächen des ehemaligen Militärflugplatzes und dem Gewerbegebiet „Flugplatzstraße“ bzw. den baulichen Anlagen des Flugplatzes. In Richtung Südwesten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die eine Zäsur im östlichen Stadtgebiet von Kitzingen zwischen den Stadtteilen Etwashausen und Siedlung bilden.

Die Topographie des geplanten Baugebietes ist weitgehend eben, dessen Umgebung ist durch ein großräumiges Gefälle in Richtung Westen zum Main hin gekennzeichnet. Die topographische Situation bewirkt, dass aus Richtung Osten und Süden Blickbeziehungen auf das Planungsgebiet entstehen. Der Stadtrand ist jedoch durch die bestehenden Nutzungen im Umfeld (gewerbliche, militärische, verkehrliche Nutzungen) bereits stark vorbelastet.

Die durch das Gebiet führende, bestehende Straße wird durch eine Baumreihe aus Pappeln begleitet, die ein gliederndes Element in der Landschaft darstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt überwiegend im Bereich der Harvey Barracks. Der Bereich ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Der gesamte Bereich befindet sich in Privatbesitz der angrenzenden Firmen. Insgesamt weist das Planungsgebiet heute somit keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung auf.

Südlich des Planungsgebietes entlang der Panzerstraße verläuft ein ausgewiesener Radweg, der den Main-Radweg mit dem Main-Steigerwald-Radweg verbindet. Durch die im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen und die Lärm- und Schadstoffemissionen des Straßenverkehrs ist die Erholungseignung in den an das Planungsgebiet angrenzenden Bereichen jedoch bereits stark eingeschränkt.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete oder Landschaftsschutzgebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung sind innerhalb des Geltungsbereichs oder dem näheren Umfeld nicht ausgewiesen. Für die landschaftsbezogene Erholung bedeutsame Flächen innerhalb des regionalen Grünzugs „Etwashausen“ sind durch die Planung nicht betroffen.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Verlust von Teilflächen der für den Landschaftsraum typischen extensiven Wiesenflächen
- Beeinträchtigung der Blickbeziehungen aus Richtung Osten und Süden auf den Stadtrand von Kitzingen durch bis zu 24 m hohe Bebauung; Auswirkungen aufgrund der Vorbelastungen im Umfeld als gering einzuschätzen
- Verlust der landschaftsgliedernden Baumreihe
- keine zusätzliche Beeinträchtigung der Radwegeverbindung entlang der Panzerstraße aufgrund der Vorbelastungen, Durchgängigkeit nicht gestört

Vermeidung und Minderung

- Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der Gebäude, von Werbeanlagen und Einfriedungen

- Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung, Einbindung in die Landschaft und Sicherung des Durchgrünungsgrades
- schnelle Begrünung durch Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung und Vorgaben zu Pflanzqualitäten

Bewertung

Die geplante Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes für die Erweiterung von zwei ortsansässigen Gewerbebetrieben an dem bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägten Stadtrand führt zu einem Rückgang von extensiven Wiesenflächen, die durch militärische Nutzung in der Vergangenheit jedoch bereits siedlungsstrukturell geprägt sind. Der aus Richtung Süden und Osten einsehbare Stadtrand wird durch die Errichtung von bis zu 24 m hohen Gebäuden vorverlagert.

Die nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild und landschaftsbezogene Erholung sind unter Bezugnahme auf die Bestandssituation mit den Vorbelastungen (bestehende Gewerbebetriebe, Flugplatz, Verkehrsflächen) als **mittel** zu bewerten.

7.5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturdenkmäler vorhanden, auch gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten

Vermeidung und Minderung

- Hinweis zur Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Fund gemäß Art. 8 DSchG

Bewertung

Beeinträchtigungen von Kultur- oder Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten.

7.5.8 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:

Flächenversiegelung und Geländeänderungen im Bereich der Baukörper und der Erschließungsflächen verursachen nachhaltige negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden-/Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher). Der Verlust von extensiven Wiesenflächen wirkt sich nachteilig auf das Landschaftsbild des gut einsehbaren östlichen Stadtrandes aus und hat zugleich auch einen Verlust von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt des Offenlandes zur Folge.

Darüber hinaus ist die Nachnutzung von bereits vorbelasteten Konversionsflächen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung der Außenentwicklung und Beanspruchung bisher unbelasteter Landschaftsräume vorzuziehen. Die Altlasten- und Kampfmittelräumung sind als positive Effekte des Planungsvorhabens für die Umwelt zu nennen.

Sich gegenseitig steigernde nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.5.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. bei Verzicht auf eine Wiederaufnahme von Nutzungen, ist für die meisten Schutzgüter nicht von zusätzlichen nachteiligen Veränderungen auszugehen.

Der bisher noch brachliegende Teil der Harvey Barracks ist hinsichtlich seiner ökologischen Funktionen als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt von Bedeutung. Ebenso ist er für den Naturhaushalt und das Siedlungsklima relevant.

Nachteilige Veränderungen hinsichtlich dessen Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt sind bei Nichtdurchführung der Planung kaum oder allenfalls durch den Verfall und Verwilderung infolge der „Nichtnutzung“ zu erwarten:

- allmähliche Verbrachung und Artenverarmung der extensiven Wiesenbestände, fortschreitende Sukzession, vermutlich mit Verringerung der Artenvielfalt, jedoch Erhöhung der Biotopqualität durch Störungsfreiheit und Nutzungsaufgabe in offenen Bereichen
- mittelfristige Erhöhung des Lebensraumpotenzials für geschützte Arten der Gehölze, Gehölzränder, strukturreicher Offenlandbereiche und Sukzessionsstadien
- langfristige Erhöhung des Lebensraumpotenzials für Arten gehölzreicher Strukturen und Wälder

Veränderungen hinsichtlich des Versiegelungsgrades sind im Bereich des ehemaligen Militärareals mittelfristig nicht zu erwarten; lediglich langfristig kann sich ein allmählicher Verfall der Erschließungsflächen einstellen.

Die Funktionen, welche die Brachfläche als Kaltluftentstehungsgebiet für das Stadtklima übernimmt, werden bei Nichtdurchführung der Planung auch weiterhin erfüllt. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des bereits vorbelasteten Stadtbildes und der Erholungsfunktion im Umfeld erfolgt nicht. Das Gelände bliebe jedoch auch weiterhin für Erholungssuchende nicht zugänglich.

Die bereits heute gewerblich genutzten Teilflächen in den Randbereichen des Geltungsbereichs im Norden und Westen würden auch weiterhin durch die beiden angrenzenden Betriebe genutzt. Hier ergäben sich bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich keine Veränderungen im Vergleich zur bisherigen Situation. Denkbar wäre allenfalls eine Intensivierung der Nutzung im Erweiterungsbereich des Kfz- und Werbetechnik-Betriebes im Norden (Fl.-Nr. 6270/5), der bereits heute als Lagerfläche dient. Hier wäre eine zusätzliche Versiegelung oder Teilversiegelung von Flächen mit den in den vorherigen Kapiteln beschriebenen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter möglich.

7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage des in Kapitel 7.5 beschriebenen Umweltzustandes werden in Anlehnung an den „Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen¹⁵ zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und dem derzeitigen Bestand gegenübergestellt.

¹⁵ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. Januar 2003. München.

7.6.1 Einstufung der Bestandssituation vor der Bebauung

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans auf dem Areal der ehemaligen Harvey Barracks finden sich überwiegend extensive Wiesenflächen. Diese werden nach den Kategorien des „Leitfadens“ als Gebiete mittlerer Bedeutung eingestuft. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass im gesamten Erweiterungsbereich aufgrund der militärischen Vornutzung kaum noch natürliche Bodenverhältnisse vorliegen (künstliche Auffüllungen, Kampfmittel). Insofern werden die Extensivwiesen im unteren Wert eingeordnet.

Ebenfalls mittlere Bedeutung weisen die Gehölzstrukturen für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Die Gehölzstrukturen im Osten des bestehenden Gewerbebetriebes bewirken eine Einbindung in die Landschaft und dienen der Strukturanreicherung und Biotopvernetzung. Die Baumreihe zentral im Gebiet hat gliedernde Funktion im Landschaftsraum. Die naturnahe Hecke im Osten besitzt Bedeutung als Lebensraum und Vernetzungsstruktur, genauso der initiale Gehölzaufwuchs auf extensiven Wiesenflächen im Süden des Planungsgebietes.



Abbildung 4: Biotop- und Nutzungsstruktur sowie Bestandsbewertung gemäß Leitfaden (unmaßstäblich)

Geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben die intensiver genutzten Bereiche des Planungsgebietes. Es handelt sich dabei um geschotterte Wege- und Lagerflächen, Straßenbegleitgrün, einen Grünweg sowie den Teil des privaten Ziergartens im Norden des Änderungsbereichs. Auch die Ruderalstandorte mit Initialvegetation auf geschotterten Flächen werden dieser Kategorie zugeordnet.

Die bestehenden versiegelten Verkehrs- und Lagerflächen sowie vorhandene Gebäude sind für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht von Bedeutung.

7.6.2 Einstufung der geplanten Nutzung, Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Zur Beurteilung der Eingriffssituation in Natur und Landschaft werden die geplanten Nutzungen erfasst und hinsichtlich ihrer Nutzungsintensität bewertet.

Die geplante bauliche Nutzung mit einer GRZ von 0,8 (zulässiger Versiegelungs- und Überbauungsgrad von 80%) ist gemäß „Leitfaden“ dem Eingriffstyp „A“ (hohe Eingriffintensität, GRZ > 0,35) zuzuordnen.

Keine Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen, im Bereich der bereits versiegelten Erschließungs- und Lagerflächen sowie im Änderungsbereich des Bebauungsplans, für den durch die Festsetzung eines Industriegebietes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits Baurecht besteht.

7.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Neben den grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards werden Aussagen zu Schutzmaßnahmen und grünordnerischen Maßnahmen auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie Regelungen zur baulichen Nutzung getroffen, die der Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen und u.a. aus den Vorgaben und schutzgutbezogenen Zielen übergeordneter Planungen abgeleitet wurden.

Sie sind im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 BauGB als planerische und textliche Festsetzungen verbindlich festgesetzt oder als Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen und in Kapitel 7.5 den Schutzgütern zugeordnet (vgl. auch Tabelle zur Allgemeinverständlichen Zusammenfassung in Kapitel 7.9):

- Festsetzung von Emissionskontingenten für das geplante Gewerbe- und Industriegebiet
- Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnnutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet
- Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung, Einbindung in die Landschaft, Sicherung des Durchgrünungsgrades, Verbesserung des Kleinklimas, Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Strukturanreicherung und Biotopvernetzung
- Verwendung standortgerechter Gehölzarten
- Schnelle Wiederbegrünung des Bodens durch Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung
- Wohnnutzungen im eingeschränkten Industriegebiet im Erweiterungsbereich nur nach Ausschluss von Gefahren durch Kampfmittel, innerhalb der Kontaminationsverdachtsflächen nur nach Ausschluss von Gefahren aufgrund von Bodenkontamination über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze zulässig
- Festsetzungen zur Gebäudehöhe und -gestaltung, zur Gestaltung von Werbeanlagen und von Einfriedungen zur gestalterischen und städtebaulichen Einbindung
- vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Zauneidechsenbestandes
- Maßnahmen zur Förderung und Habitatoptimierung für die Zauneidechse als Voraussetzung für eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG
- Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenbeschränkungen, Maßnahmen an Gebäuden oder in Baumpflanzungen für Vögel und Fledermäuse, Anordnung von Lagerflächen, Vorgaben zur Gestaltung der privaten Grünfläche, Entfernung potentieller Sommerversteckmöglichkeiten für die Zauneidechse und Umsiedlung ggf. vorhandener Tiere, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das zwingend erforderliche Maß
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge auf Teilflächen
- Hinweis auf erforderliche Berücksichtigung der Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen beim Umgang mit Niederschlagswasser
- Sicherstellung der Gefahrenabwehr in Verbindung mit dem Kampfmittelverdacht über Festsetzungen und Hinweise zum Kampfmittelverdacht im Bebauungsplan sowie über das Kampfmittelräumkonzept des Büros Roos Geo Consult vom 07.10.2013
- Hinweise zum Bodenschutz

- Hinweis zur Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Fund gemäß Art. 8 DSchG
- Hinweis auf oberflächennah anstehendes Grundwasser

7.6.4 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des erforderlichen Kompensationsbedarfs

Durch die Überlagerung des bewerteten Bestandes mit der geplanten Nutzung (Eingriffsschwere, hier Typ A) ergeben sich Teilflächen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten. Die jeweiligen Bewertungskategorien wurden auf Grundlage des „Bayerischen Leitfadens“ festgelegt.

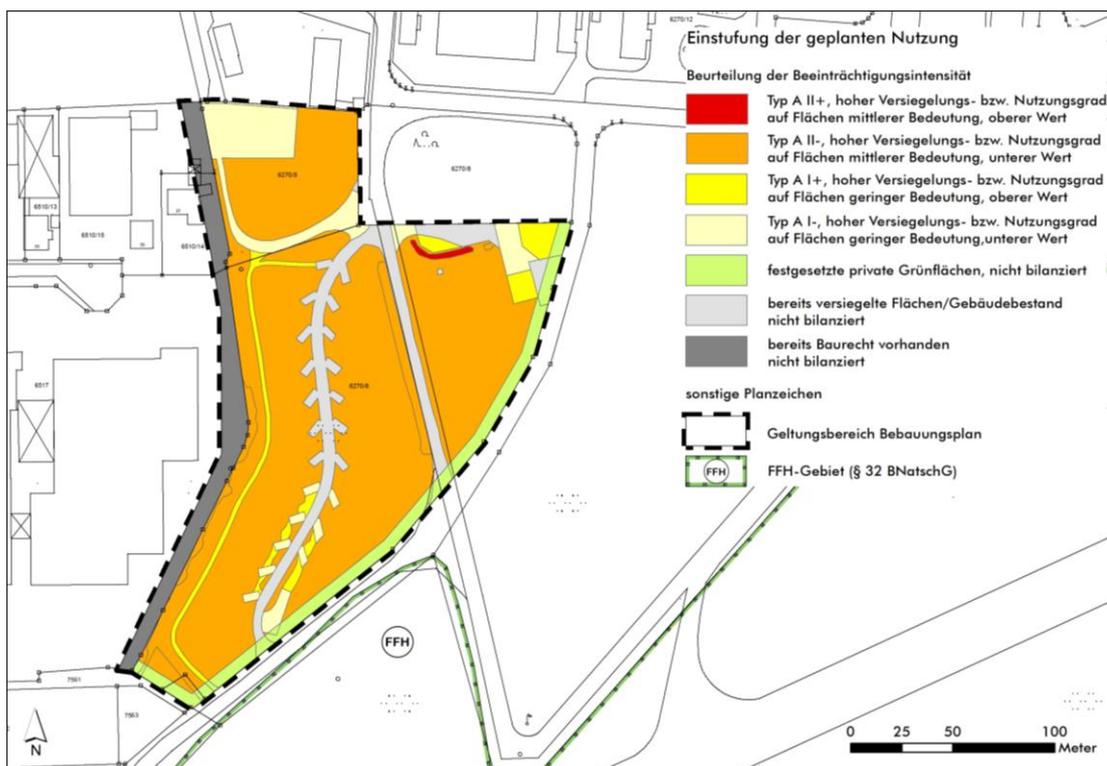


Abbildung 5: Einstufung der geplanten Nutzung und der Eingriffsintensität gemäß Leitfaden (unmaßstäblich)

Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors fließt die Bedeutung des Planungsgebietes und des Wirkraums für Naturhaushalt und Landschaft und die geplante Nutzungsintensität ein: Durch die Nutzungsaufgabe des Militärareals und der Unzugänglichkeit für die Öffentlichkeit konnte sich in Nachbarschaft zum FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ ein weitgehend ungestörter Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entwickeln. Mit dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiet und dem hohen Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8, GFZ 2,0) ist eine hohe Nutzungsintensität im Geltungsbereich am Stadtrand von Kitzingen geplant.

Das aus Umweltsicht positiv zu bewertende „Flächenrecycling“, also die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Flugplatzareals mit überwiegend künstlich veränderten Bodenverhältnissen und die Beseitigung von Bodenbelastungen durch die ehemalige militärische Nutzung wird bei der Ausschöpfung des Bewertungsspielraums des „Leitfadens“ und der Wahl der Bewertungsfaktoren anerkannt. Berücksichtigung finden dabei auch die grünordnerischen Festsetzungen, die zur Gliederung und Eingrünung der Baugebiete, zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Optimierung für den Artenschutz, den Naturhaushalt und die Biotopvielfalt beitragen.

Die bauliche Entwicklung hat somit mittlere Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Lebensraumpotenzials zur Folge.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß Leitfaden werden bei einem hohen Nutzungsgrad für Teilflächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung (Verlust von extensiven Wiesenflächen – A II-, und Verlust von Gehölzbeständen – A II+ und A II-) Kompensationsfaktoren von 0,3 bis 0,9 in Ansatz gebracht. Aufgrund von festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird der Entscheidungsspielraum nach unten ausgeschöpft.

Für die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich naturschutzrechtlich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche (ha)	Feld	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf (ha)
Gebiet geringer Bedeutung Kategorie I		Typ A	0,3-0,6	
Schotterwege und -flächen	0,25 ha	Typ A I-	0,3	0,075
Grassaum	0,01 ha	Typ A I-	0,3	0,003
Grünweg	0,06 ha	Typ A I+	0,5	0,03
Altgras- und Ruderalflur	0,08 ha	Typ A I+	0,5	0,04
Gebiet mittlerer Bedeutung Kategorie II		Typ A	0,8-1,0	
sonstige Gehölzflächen	0,09 ha	Typ A II-	0,8	0,072
extensive Wiesenflächen	2,07 ha	Typ A II-	0,8	1,656
naturnahe Hecke	0,01 ha	Typ A II+	0,9	0,009
Gebiet hoher Bedeutung Kategorie III		Typ A	1,0-3,0	
nicht betroffen	-	-	-	-
Summe Eingriff / Ausgleich	2,57 ha			1,885 ha
Nicht bilanziert				
bereits versiegelte Flächen	0,29 ha		Nicht bilanziert	
private Grünflächen	0,20 ha		Nicht bilanziert	
Bestehendes Industriegebiet im BP „Flugplatzstraße“	0,25 ha		Nicht bilanziert	
Gesamtfläche Geltungsbereich (ha)	3,31 ha			

Für den durch die Baugebietsausweisung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft mit einem zu berücksichtigenden Eingriffsbereich von 2,57 ha wird somit ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 1,89 ha ermittelt.

7.6.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB werden dem Bebauungsplan „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer anrechenbaren Fläche von 1,89 ha außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. Die Fläche liegt innerhalb des benachbarten FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“.

Auf einer Teilfläche der Maßnahme M 1 des Konzeptes zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebietes „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372) (Stand 07.10.2013, s. Anlage 8) mit insgesamt 3,78 ha sollen Magerweiden über Sand sowie mageres Grünland, in denen jeweils bereits kleinere Sandmagerrasenbereiche vorhanden sind, zu reinen Sandmagerrasen entwickelt werden. Dieser Biotoptyp ist im Gebiet bereits vorhanden und soll durch die entsprechenden Pflegemaßnahmen (extensive Beweidung sowie Mahd, tlw. mit Mulchen) erweitert werden. Da die Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht bereits relativ hochwertig sind, kann die Maßnahme nur zu 50 % angerechnet werden. Die Maßnahme ist ein Bestandteil des Gesamtkonzeptes zur naturschutzfachlichen

Aufwertung des FFH-Gebiets¹⁶. Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen zur Förderung der Zauneidechse werden integriert.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme verbleiben weder dauerhafte Einschränkungen des Lebensraumpotenzials für Flora und Fauna noch nachhaltig spürbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

7.7 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternativen zur Standortwahl ergeben sich aufgrund der Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung, Flächen für die Erweiterung von zwei ortsansässigen Betrieben bereitzustellen, nicht. Die Erweiterung kann aufgrund der Bebauung bzw. der Verkehrswege im Umfeld jeweils nur in Richtung Osten erfolgen.

Bei den hierfür überplanten Flächen handelt es sich um einen Teil der Harvey Barracks, die seit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte ungenutzt sind. Die Nachnutzung dieser innerörtlichen Brachfläche ist ein weiteres Ziel, das im Rahmen der Planung verfolgt wird und somit die Wahl dieses Standortes erfordert. Die Wiedernutzbarmachung der vorgesehenen Flächen ist insbesondere aufgrund der Vorbelastungen fast aller Schutzgüter (vorhandene Bebauung im Umfeld, mittlerer Versiegelungsgrad, Bodenveränderungen durch künstliche Auffüllungen und Kampfmittel) gegenüber der Inanspruchnahme von Bauflächen in bisher ungestörten, sensiblen Landschaftsräumen mit einem anzunehmenden vergleichsweise höheren Lebensraumpotenzial für geschützte Artenvorkommen aus Umweltsicht zu bevorzugen.

Der gewählte Standort ist auch aufgrund der aktuellen Flächenverfügbarkeit, der gewerblichen Nutzungen im Umfeld und der Entfernung zu Wohnbauflächen als grundsätzlich geeignet für die geplanten Nutzungen zu bewerten.

Weitergehende Standortalternativen wurden daher nicht untersucht und sind nicht Inhalt des vorliegenden Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

Erschließungs- oder Konzeptalternativen, die dem grundsätzlichen Ziel der Planung innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen, wurden ebenso wie Differenzierungen der baulichen Nutzungen und der Festsetzungen im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens aus Umweltsicht optimiert und unvermeidbare negative Umweltauswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser und Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Planungsansprüche erheblich reduziert:

- Festsetzungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten aus Sicht des Immissionsschutzes
- Begrenzung der Gebäudehöhen, Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude, von Werbeanlagen und Einfriedungen zur Gewährleistung einer mit den Nutzungsabsichten vereinbarenden Einbindung des Gewerbe- und Industriegebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Festsetzung von privaten Grünflächen und Pflanzgeboten zur Strukturanreicherung und Biotopvernetzung, Grün- und Freiraumgestaltung, Verbesserung des Kleinklimas, Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Einbindung in die Landschaft
- Festsetzungen zum Artenschutz
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf die für die bauliche Entwicklung erforderlichen Flächen

¹⁶ Ökologische Arbeitsgemeinschaft / arc.grün (2013): Konzept zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen innerhalb des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372), Anlage 8

7.8 Sonstige Angaben

7.8.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die vorliegenden und zur Verfügung gestellten Informationen basieren auf Daten- und Plangrundlagen, die in Planmaßstäben zwischen 1:25.000 (ABSP, geologische Karte, Bodenschätzungskarte etc.) und 1:10.000 (Landschafts- und Flächennutzungsplan) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen. Maßstabsgerechte Informationen z.B. zu Grundwasserflurabständen, 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 Planung auf die Umwelt wird zum derzeitigen Planungsstand pauschal und überschlägig beurteilt.

Darüber hinaus sind die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung (vgl. Anlage 2), der Schallimmissionsprognose (vgl. Anlage 3), des Kampfmittelräumkonzeptes für die Harvey Barracks (vgl. Anlage 5), der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anlage 6) und der FFH-Vorprüfung (vgl. Anlage 7) in die Bewertung eingeflossen.

7.8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Zur Verhinderung negativer Auswirkungen durch das Planungsvorhaben auf die Umwelt ist die Beobachtung noch nicht absehbarer Umweltauswirkungen und ggf. die Ergreifung steuernder Maßnahmen erforderlich.

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung der Bebauungsplanänderung und –erweiterung einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen voraussichtlich nicht. Verbindliche Monitoringmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt.

7.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung wird die Umnutzung des westlichen Teils der ehemaligen Harvey Barracks mit einem Umgriff von insgesamt ca. 3,31 ha im Osten des Stadtgebiets Kitzingen planerisch vorbereitet.

Durch die Planung werden die Voraussetzungen zur Erweiterung zweier ortsansässiger Betriebe geschaffen. Zu diesem Zweck wird in östlichem Anschluss an die bisherigen Betriebsgrundstücke ein Gewerbe- und Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,80 festgesetzt. Die Neuausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nicht, die Erschließung erfolgt über die bestehenden Verkehrswege.

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen kleinen Teil im Westen der Harvey Barracks. Der Bereich wurde von den US-Streitkräften überwiegend als Lager- und Erschließungsflächen genutzt. Eine Teilfläche im Norden wurde bereits durch den angrenzenden Betrieb erworben und dient heute als Lager und Abstellfläche für Kfz. Der übrige Bereich liegt brach und umfasst überwiegend extensive Wiesenflächen. Im Änderungsgebiet des Bebauungsplans befinden sich Teilflächen der angrenzenden Betriebsgrundstücke (Stellplätze, Lager- und Erschließungsbereiche, Gehölzstrukturen, Teile eines privaten Gartens).

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad wurden von der Stadt Kitzingen in Abstimmung mit den Fachbehörden im Rahmen des Scopings nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt und basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen. Sie werden durch eine

FFH-Vorprüfung, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, eine Schallimmissionsprognose, ein Kampfmittelräumkonzept und eine Altlastenuntersuchung ergänzt.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der gering bis mittel empfindlichen Bestandssituation – durch frühere militärische Nutzung beanspruchte extensive Wiesenflächen, teilweise Gehölzstrukturen, teilweise vollständig oder teilversiegelte Flächen – bezogen auf die meisten Schutzgüter mittlere bis geringe Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet.

Basierend auf den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz (Geräuschkontingente für das Gewerbe- und Industriegebiet, Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnnutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet) können Nutzungskonflikte hinsichtlich Lärmimmissionen oder eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes vermieden werden. Konflikte hinsichtlich Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

Für die Naherholung hat das Planungsgebiet aktuell keine Bedeutung, da das gesamte Areal der Harvey Barracks nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Beeinträchtigungen ergeben sich jedoch für das Stadt- und Landschaftsbild, da der von Süden und Osten einsehbare Stadtrand durch gewerbliche Baukörper mit voraussichtlich großen Kubaturen vorverlagert wird.

Die dauerhafte Versiegelung von bis zu 80% des Gewerbe- und Industriegebietes führt zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und der Puffer- und Filterfunktion für das Grundwasser sowie zur Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche. Gleichzeitig können die durch die militärische Nutzung in der Vergangenheit bedingten Beeinträchtigungen des Bodens (Kampfmittel, künstliche Auffüllungen) im Rahmen der Baumaßnahmen beseitigt und so teilweise wieder natürliche Bodenverhältnisse geschaffen werden.

Auf das Siedlungsklima hat das Planungsvorhaben nur geringe Auswirkungen. Zwar geht durch die Ausweisung des Gewerbe- und Industriegebietes eine Kaltluftentstehungsfläche verloren. Die klimatischen Ausgleichsfunktionen können jedoch durch verbleibende Freiflächen im Umfeld weiterhin erfüllt werden.

Bedingt durch die frühere Nutzung der Harvey Barracks als Militärflugplatz ergibt sich für das Areal eine konkrete Kampfmittelgefahr, die eine weitere Bearbeitung im Rahmen der Umnutzung erforderlich macht. Diese wird auf Basis des Kampfmittelräumkonzept – ehemalige Harvey Barracks Kitzingen – Nutzungseinheiten GE / GI / Erwerbsfläche Leoni und Höhn“ der beratenden Ingenieure und Geologen Roos Geo Consult durchgeführt.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die mit der Planung insbesondere infolge des Verlusts der extensiven Wiesenflächen und der Gehölzstrukturen ausgelöst werden, schränken die ökologische Funktionsfähigkeit und das Lebensraumpotenzial des Areals insbesondere für die Schutzgüter Biotope und Arten, Wasser- und Bodenhaushalt ein. Diese Beeinträchtigungen werden durch die Zuordnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einem Flächenumgriff von 3,78 ha (anrechenbar 1,89 ha) außerhalb des Geltungsbereiches im benachbarten FFH-Gebiet vollständig kompensiert.

Das potenzielle Vorkommen besonders oder streng geschützter Vogelarten sowie der Zauneidechse kann nicht generell ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung der festgesetzten artspezifischen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität jedoch nicht verursacht. Davon ausgenommen ist die Zauneidechse. Die Tötung einzelner Individuen im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind in Verbindung mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Habitatoptimierung für die Zauneidechse jedoch erfüllt.

Südöstlich des Planungsgebietes beginnt das FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372). Die im Rahmen der Planung durchgeführte FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Funktion des FFH-Gebietes im Biotopverbund des NATURA-2000-Netzes erhalten werden kann und die Realisierung der Erhaltungsziele nicht beeinträchtigt wird.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Inhalte des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zusammen und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter.

Nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich/Ersatz verbleiben infolge der geplanten Umnutzung des ehemaligen Militärareals keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen.

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
Mensch	<p>Gewerbliche Nutzungen sowie Verkehrsflächen im Umfeld, Vorbelastung durch Lärm und Schadstoffe</p> <p>Wohnnutzungen im Stadtteil Siedlung in ca. 400 m Entfernung</p> <p>Beeinträchtigung des Planungsgebietes durch Kampfmittel und Altlasten</p> <p>Derzeit keine Funktionen für die siedlungsnahen Erholung, Areal nicht für die Öffentlichkeit zugänglich</p>	<p>Festsetzungen zur Vermeidung von immissionsschutzbedingten Nutzungskonflikten</p> <p>Pflanzgebote</p> <p>Festsetzungen zur Gebäudehöhe und –gestaltung, zu Werbeanlagen und Einfriedungen</p> <p>Sicherstellung der Gefahrenabwehr in Verbindung mit dem Kampfmittelverdacht über Festsetzungen und Hinweise sowie das Kampfmittelraumkonzept</p> <p>Wohnnutzungen nur bei Ausschluss von Gefahren durch Bodenkontamination und Kampfmittel zulässig</p>	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	<p>Überwiegend extensive Wiesenflächen sowie einzelne Gehölzstrukturen mittlerer Biotopqualität, teilweise versiegelte und Lagerflächen, privater Garten (geringe Biotopqualität)</p> <p>Vorkommen von Fledermäusen, Zauneidechse, sowie gehölz- und bodenbrütender Vogelarten nicht auszuschließen</p> <p>Vorbelastungen durch gewerbliche Nutzung im Umfeld</p> <p>Lage am Rand des FFH-Gebietes „Flugplatz Kitzingen“</p>	<p>vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Zauneidechsenbestandes</p> <p>Maßnahmen zur Schaffung der Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Zauneidechse</p> <p>artspezifische Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Maßnahmen an Gebäuden oder in Baumpflanzungen für Vögel und Fledermäuse, Vorgaben zur Lagerung, Vorgaben zur Gestaltung der privaten Grünfläche, Entfernung potentieller Sommerversteckmöglichkeiten für die Zauneidechse und Umsiedlung ggf. vorhandener Tiere, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel)</p> <p>Pflanzgebote auf privaten Grünflächen mit standortgerechten Gehölzarten</p>	mittel

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
Boden	<p>Kleinräumiger Wechsel der geologischen Verhältnisse (oberer Muschelkalk, Flugsande, Mainsande und -sande)</p> <p>Vorbelastung durch teilweise Versiegelung, künstliche Auffüllungen, Kampfmittel, sowie verkehrsbedingte Schadstoffe</p> <p>Keine Bodendenkmäler vorhanden</p>	<p>Reduzierung des Versiegelungsgrades</p> <p>Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge auf Teilflächen</p> <p>Schnelle Wiederbegrünung des Bodens durch Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung</p>	mittel
Wasser Grundwasser, Oberflächengewässer	<p>keine Oberflächengewässer</p> <p>Grundwasser oberflächennah anstehend, geringe Überdeckung, Risiko von Schadstoffeinträgen</p> <p>Vorbelastung durch teilweise Versiegelung und künstliche Auffüllungen</p>	<p>Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Teilflächen</p> <p>Verweis auf Vorgaben der Entwässerungssatzung bei Umgang mit Niederschlagswasser</p> <p>Hinweis auf oberflächennah anstehendes Grundwasser</p>	mittel
Klima / Luft	<p>Kaltluftentstehungsgebiet mit lokalklimatischer Ausgleichsfunktion aufgrund der topographischen Verhältnisse, vergleichbare Flächen im Umfeld (Regionaler Grünzug „Etwashausen“)</p> <p>Vorbelastung durch Schadstoffimmissionen der angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Verkehr)</p>	<p>Neupflanzung von Bäumen und Gehölzstrukturen zur Verbesserung des Mikroklimas in den Baugebieten (Beschattung, Temperatenausgleich, Staubfilter)</p>	gering
Landschaft, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	<p>Lage am Stadtrand, gewerbliche Nutzung westlich und nördlich angrenzend</p> <p>Gelände fällt in Richtung Westen, dadurch Fernwirkungen von Osten und Süden, Vorbelastung des Landschafts-/Stadtbildes durch bestehende Nutzungen</p> <p>Gelände bisher nicht für die Öffentlichkeit zugänglich, keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung</p> <p>Keine Landschaftsschutzgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete in der Umgebung, Regionaler Grünzug nicht betroffen</p>	<p>Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der Gebäude, von Werbeanlagen und Einfriedungen</p> <p>Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung, Einbindung in die Landschaft</p> <p>Schnelle Begrünung durch Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung und Vorgaben zu Pflanzqualitäten</p>	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	Hinweise auf Einhaltung von Art. 8 DSchG	gering

8 Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 18.10.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom 20.12.2012 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.03.2013 bis zum 15.04.2013 frühzeitig beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom AG
- Fernwasserversorgung Franken
- Fränk. Überlandwerk AG
- Freiwillige Feuerwehr Kitzingen
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Kommunalgas Nordbayern
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Kitzingen
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke
- Markt Schwarzach
- Markt Großlangheim
- N-Energie
- PLEdoc GmbH/ Ferngas Nordbayern
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt
- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg, Straßenbau
- Staatl. Vermessungsamt Kitzingen
- Stadtheimattpfleger Herr Bilz
- Stadt Kitzingen, SG 63 Tiefbau
- Stadt Mainbernheim
- Stadt Ochsenfurt
- VG Iphofen
- VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld
- VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
- VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
- VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn
- VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Wehrbereichsverwaltung Süd

Der Vorentwurf der der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom 20.12.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.03.2013 bis 12.04.2013 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom 14.10.2013 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2013 bis zum 06.12.2013 beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen
- Amt für Flugsicherung der Bundeswehr
- Amt für Ländliche Entwicklung, Würzburg
- Autobahndirektion Nordbayern Dienststelle Würzburg
- Bayer. Regionaleisenbahn BRE GmbH
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
- DB-Energie NL Nürnberg
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
- Deutsche Post AG Direktion Nürnberg BIC
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Rollout-Management
- Eisenbahnbundesamt
- E-ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg
- Fernwasserversorgung Franken
- Fränk. Überlandwerk AG
- Freiwillige Feuerwehr Kitzingen Herr Scherer
- Markt Großlangheim
- Handelsverband Bayern - Der Einzelhandel e.V.
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH
- Kommunalgas Nordbayern
- Kreisjugendring Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Kitzingen
- Landratsamt Kitzingen
- Landratsamt Kitzingen, Kreisbrandrat Roland Eckert
- Landratsamt Main-Spessart, Regionaler Planungsverband
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH
- Luftsportclub Kitzingen e.V.
- Markt Schwarzach
- N-ERGIE Netz GmbH
- Bayerisches Landesamt für Steuern
- PLEdoc GmbH / Ferngas Nordbayern GmbH
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde
- Regierung von Unterfranken, Herr Wägelein
- Regierung von Unterfranken, Herr RD Grüner
- Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt
- Staatliches Bauamt Würzburg, Bereich Straßenbau
- Staatl. Vermessungsamt, Kitzingen
- Stadt Kitzingen SG 63 – Tiefbau
- Stadt Kitzingen SG 30 – Recht
- Stadt Kitzingen SG 31 – Sicherheit und Ordnung
- Stadt Kitzingen SG 60 – Bauverwaltung
- Stadt Mainbernheim
- VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee
- VG Marktbreit Stadt Marktstett
- VG Kitzingen, Gemeinde Sulzfeld

- VG Kitzingen, Gemeinde Biebelried
- VG Kitzingen, Gemeinde Albertshofen
- VG Kitzingen, Gemeinde Buchbrunn
- VG Kitzingen, Gemeinde Mainstockheim
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom 14.10.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2013 bis 06.12.2013 öffentlich ausgelegt.

Aufgrund der im Rahmen der förmlichen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Änderungen und Ergänzungen in den Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom 11.06.2014 eingearbeitet:

- Herausnahme der Kennzeichnung als Kontaminationsverdachtsfläche für die volumenberäumten Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 6270/6
- Nachrichtliche Übernahme der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und der weiteren im Rahmen der Militärbiotopkartierung erfassten Biotope auf die Planzeichnung
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Förderung und Habitatoptimierung für die Zauneidechse als Voraussetzung für eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG: Anlage von Habitatstrukturen (drei Gruben) im Bereich der externen Ausgleichsfläche
- Ergänzung der Festsetzungen zu artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen um Maßnahmen für die Zauneidechse: Entfernung potentieller Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse und Umsiedlung ggf. vorhandener Tiere
- Anpassung des textlichen Hinweises zum Kampfmittelverdacht
- Ergänzung des textlichen Hinweises zu Niederschlagswasser hinsichtlich Versickerung im Bereich von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen
- Herausnahme des zeichnerischen und des textlichen Hinweises auf die inzwischen nicht mehr vorhandene Grundwassermessstelle
- Ergänzung eines textlichen Hinweises zum Artenschutz
- Ergänzung von textlichen Hinweisen zu bergrechtlichen Belangen
- Änderungen und Ergänzungen von Begründung und Umweltbericht
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom 11.06.2014 wurden deshalb die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.07.2014 bis zum 11.08.2014 erneut beteiligt:

- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisverband Kitzingen
- Landratsamt Kitzingen
- Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde
- Stadt Kitzingen SG 30 – Recht

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom 11.06.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2014 bis 08.08.2014 erneut öffentlich ausgelegt.

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Änderungen und Ergänzungen in den Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom 17.11.2014 eingearbeitet:

- Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes statt eines eingeschränkten Gewerbegebietes im nördlichen Teil des Geltungsbereichs (Erweiterungsfläche Kfz- und Werbetechnikbetrieb), entsprechende Anpassung von Begründung und Umweltbericht und der Schallimmissionsprognose zum Anlagen- und Verkehrslärm des Büros Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG (Anlage 3)
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom 17.11.2014 wurden deshalb die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.12.2014 bis zum 09.01.2015 erneut beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen
- Amt für Ländliche Entwicklung Würzburg
- Bayer. Regionaleisenbahn –BRE GmbH
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
- Deutsche Flugsicherung GmbH
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Fernwasserversorgung Franken
- Freiwillige Feuerwehr Kitzingen
- Gemeinde Großlangheim
- Handelsverband Bayern - Der Einzelhandel e.V.
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Immobilien Freistaat Bayern
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Kabel Deutschland
- Kreisjugendring Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landesjagdverband Bayern e.V.
- Landratsamt Kitzingen
- Landratsamt Kitzingen, Kreisbrandrat
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingne
- Luftsportclub Kitzingen e.V.
- Markt Schwarzach
- N-ERGIE Netz GmbH
- Bayerisches Landesamt für Steuern
- PLEdoc GmbH
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde
- Regierung von Unterfranken, Herr Wägelein
- Regierung von Unterfranken, Herr Grüner
- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg, Bereich Straßenbau
- Staatl. Vermessungsamt Kitzingen
- Stadtheimatspfleger Dr. Knobling
- Stadt Kitzingen, SG 63 – Tiefbau
- Stadt Kitzingen, SG 30 – Recht
- Stadt Kitzingen, SG 31 – Sicherheit und Ordnung
- Stadt Kitzingen, SG 60 – Bauverwaltung
- Stadt Mainbernheim
- VG Iphofen, Gemeinde Rödelsee
- VG Marktbreit, Stadt Marktsteft
- VG Kitzingen
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom 17.11.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2014 bis 12.01.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

9 **Daten- und Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis**

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. November 2014, 478.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) (2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Kitzingen. Juli 2002. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. Januar 2003. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013. München.

DR. SCHRÖTER, F. (2010): Orientierungswerte (Richtwerte) für die Planung. Online im Internet: <http://dr-frank-schroeter.de/plangsrichtwerte.htm> (Abgerufen am 22.05.2013).

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN (2006): Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen. Köln.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 398 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

INGENIEURBÜRO KURT BALLING GMBH (2013): Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 24 Flugplatzstraße der Stadt Kitzingen – 3. Änderung und Erweiterung. Würzburg. Fassung vom Juli 2013.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2010/11): P10/11 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen.

ÖKOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT WÜRZBURG (2009): Managementplan für das FFH-Gebiet 6227-372 „Flugplatz Kitzingen“ (Landkreis Kitzingen). Würzburg. Fassung vom Dezember 2009.

ÖKOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT WÜRZBURG (2013): Vorprüfung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Schutzzweck und Schutzgüter des FFH-Gebietes 6227-372 (Flugplatz Kitzingen). Würzburg.

ÖKOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT WÜRZBURG (2014): Naturschutzfachliche Angaben zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Würzburg. Fassung vom Mai 2014.

ÖKOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT WÜRZBURG / ARC.GRÜN (2013): Konzept zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372). Kitzingen.

PROJEKTGEMEINSCHAFT DREES & SOMMER, PLANUNGSGRUPPE 4 (2006): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Kitzingen. Von der Garnisons- zur Innovationsstadt. Stuttgart. Berlin. Fassung vom Dezember 2006.

ROOS GEO CONSULT (2012): Altlastensituation Bereich Zukaufsfläche Fa. Leoni und Fa. Höhn. Würzburg. Fassung vom 05.12.2012.

ROOS GEO CONSULT (2013): Kampfmittelräumkonzept ehemalige Harvey Barracks Kitzingen – Nutzungseinheiten GE / GI / Erwerbsfläche Höhn und Leoni. Würzburg. Fassung vom 07. Oktober 2013.

ROOS GEO CONSULT (2013): Altlastensituation Zukaufsfläche Höhn und Leoni. Würzburg. Schreiben vom 04.12.2013.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985): Regionalplan der Region Würzburg 2, 1.12.1985, zuletzt geändert durch die 9. VO vom 16. April 2012.

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

STADT KITZINGEN (2012): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 07.03.2012 (39. Änderung).

WÖLFEL BERATENDE INGENIEURE GMBH + Co. KG (2014): Schallimmissionsprognose zum Anlagen- und Verkehrslärm. Höchberg. Fassung vom 17.11.2014.

10 Anlagen (werden den betroffenen Fachbehörden auf Verlangen zur Verfügung gestellt)

- Anlage 1: Hinweise zur Pflanzenverwendung
- Anlage 2: Altlastenuntersuchung des Büros Roos Geo Consult in der Fassung vom 05.12.2012
- Anlage 3: Schallimmissionsprognose zum Anlagen- und Verkehrslärm des Büros Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG in der Fassung vom 17.11.2014.
- Anlage 4: Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Kurt Balling GmbH in der Fassung vom Juli 2013
- Anlage 5: Kampfmittelräumkonzept ehemalige Harvey Barracks Kitzingen – Nutzungseinheiten GE / GI / Erwerbsfläche Höhn und Leoni, Roos Geo Consult, 07.10.2013.
- Anlage 6: Naturschutzfachliche Angaben zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg in der Fassung vom Mai 2014.
- Anlage 7: Vorprüfung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Schutzzweck und Schutzgüter des FFH-Gebietes 6227-372 (Flugplatz Kitzingen) der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg in der Fassung von 2013.
- Anlage 8: Konzept zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Teilflächen innerhalb des FFH-Gebiets „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372), der Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg und des Büros arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner in der Fassung vom 07.10.2013
- Anlage 9: Altlastensituation Zukaufsfläche Höhn und Leoni. Schreiben des Büros Roos Geo Consult vom 04.12.2013 (ohne dessen Anlagen 4 und 5). Würzburg.

Anlage 1: Hinweise zur Pflanzenverwendung**Geeignete Gehölze für die Randeingrünung, z.B.**Laubbaumhochstämme

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde

Sonstige Gehölze

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche (als Hecke)
Lonicera sylostium	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum opulus	Schneeball

**Geeignete Laubbaumhochstämme
zur Verwendung im Bereich der Baugebiete, z.B.**Laubbaumhochstämme

Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Acer rubrum i. Sorten	Rotahorn
Crataegus "Carrierei"	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus cerasifera in Sorten	Zierkirschen
Prunus x schmittii	Zierkirschen
Pyrus calleryana in Sorten	Chinesische Wildbirne
Pyrus communis in Sorten	Gemeine Birne
Sophora japonica 'Regent'	Perlschnurbaum
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde

Laubbäume – Säulenformen

Acer platanoides 'Columnare'	Säulen-Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	Säulen-Eberesche