



STADT KITZINGEN |  
NR. 32 SCHWARZACHER STRASSE OST

5. Änderung und Erweiterung  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht  
zum Vorentwurf  
vom 26.07.2018

## AUFTRAGGEBER



Stadt Kitzingen  
Kaiserstraße 13/15  
97318 Kitzingen

aufgestellt: 26.07.2018

geändert: .....

## ENTWURFSVERFASSER

**arc.grün** | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](http://landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24  
D- 97318 Kitzingen  
Tel. 09321-26800-50  
[www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)  
[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

## BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch  
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Sylvia Haines  
Architektin BDB Stadtplanerin

Anja Hein  
M.Sc. Geographie

# INHALT

1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1	Rechtliche Grundlagen	6
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
2.3	Flächennutzungsplan	8
2.4	Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung	8
2.5	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen	9
3	Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen	12
3.1	Städtebauliches Konzept	12
3.2	Art der baulichen Nutzung	12
3.3	Maß der baulichen Nutzung	14
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
3.5	Verkehrsflächen / Erschließung	16
3.6	Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser	17
3.7	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	18
3.8	Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO	19
4	Grünordnung	20
4.1	Planerische Vorgaben zur Grünordnung	21
4.2	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	21
5	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 12 u. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, §§ 76fF. WHG)	23
6	Flächenbilanz	27
7	Umweltbericht	28
7.1	Vorbemerkungen	28
7.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	28
7.3	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	29

7.4	Standort- und Planungsalternativen	30
7.5	Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen	31
7.6	Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	33
7.7	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	34
7.8	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	54
7.9	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	63
7.10	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	64
7.11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	64
8	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	68
9	Quellen- und Literaturverzeichnis	70
	Abbildungsverzeichnis	72
	Tabellenverzeichnis	73
10	Anhang	73

# 1 ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ ist zum einen die Absicht des südlich gelegenen Gewerbebetriebes (Transportunternehmen) sein Betriebsgelände auf bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu erweitern und hier die Voraussetzungen zur Schaffung von Stell- und Lagerplätzen zu schaffen. Zum anderen soll mit dem Ziel die Betriebsabläufe zu optimieren, eine Erweiterung des Betriebsgeländes eines nördlich gelegenen Busunternehmens auf ebenfalls bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzten Grundstücken planungsrechtlich ermöglicht werden. Das Plangebiet umfasst ca. 2,27 ha.

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

Durch die Planung werden die im informellen Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen formulierten Zielsetzungen aufgegriffen (S. 18, 21): Ziel der Stadt ist es, den Bereich zwischen dem Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ und der Heinrich-Huppmann-Straße mittel- bis langfristig als Gewerbebestandort zu entwickeln. Die vorliegende Bebauungsplanerweiterung und -änderung, deren Geltungsbereich im östlichen Teil dieses Areals liegt, berücksichtigt diese Planungsüberlegungen und setzt sie durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets am Lochweg um.

Um die planungsrechtlichen und umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung zu erfüllen, wird die Bebauungsplanerweiterung und -änderung mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht einschließlich der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange aufgestellt.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 26.07.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ – 5. Änderung und Erweiterung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2018 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gegeben.

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- 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 Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230)

### 2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (Region 2) (RP). Diese sind in der Begründung zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen benannt, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu diesem Bebauungsplan aufgestellt wird (vgl. Kap. 4 der Begründung zur 42. Flächennutzungsplanänderung).

Die Ausweisung des Baugebietes berücksichtigt die übergeordneten Planungsvorgaben einer flächensparenden Siedlungsentwicklung: Das geplante Gewerbegebiet wird auf einer Freifläche innerhalb eines bebauten Umfeldes ausgewiesen. Im Osten grenzt gewerbliche Bebauung an und im Südosten gemischte Bauflächen. Außerdem mündet das Erweiterungsgebiet im Süden und Norden in eine innerörtliche Erschließungsstraße. Die Ausweisung des Baugebietes an diesem bereits siedlungsstrukturell geprägten Standort innerhalb der Ortslage von Kitzingen trägt dadurch zu einer kompakten Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bei.

Durch die Planung werden Flächen zur Erweiterung und zur Optimierung der Betriebsabläufe für zwei ortsansässige Kitzinger Gewerbebetriebe geschaffen. Deren Verbleib am Standort Kitzingen wird dadurch unterstützt, die bestehenden Arbeitsplätze werden gesichert und zukünftig ggf. um weitere ergänzt. Als Mittelzentrum auf der Achse zwischen Würzburg und Nürnberg ist die Stadt Kitzingen für eine gewerbliche Siedlungsentwicklung geeignet.

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

Abb. 1: Luftbild mit Umgrenzung des Änderungs-/Erweiterungsbereich, unmaßstäblich  
Quelle: Stadt Kitzingen 2018



## 2.3 Flächennutzungsplan

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

## 2.4 Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung ergeben sich aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Kitzingen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Schwerpunktgebiets „Unterfränkische Sande“.

Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Änderungsbereichs, unmaßstäblich  
Quelle: Stadt Kitzingen 2015



Zielaussagen wie die Wiederausdehnung von Sandlebensräumen, Herstellung eines großräumigen Biotopverbundsystems, Verwendung landkreistypischer Arten und Sorten, sind für die Suche nach Ausgleichsflächen und die Festlegung des Kompensationsziels von Bedeutung.

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

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

Im Rahmen des Bebauungsplans wird auf eine im Einklang mit der beabsichtigten Nutzung mögliche Mindestdurchgrünung und eine Einbindung in die umgebende Landschaft geachtet.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen des kommunalen Landschaftsplans.

## 2.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ – 5. Änderung und Erweiterung mit einer Größe von 2,27 ha befindet sich im Norden der Stadt Kitzingen im Stadtteil Etwashausen (vgl. Abb. 1, Abb. 3).

Südlich, östlich und nördlich grenzt das bestehende Gewerbe- bzw. Industriegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ an. Im Süden und Nordosten befinden sich die Unternehmen, die die Grundstücke im Erweiterungsbereich zur Erweiterung des Betriebsgeländes teilweise bereits erworben haben bzw. erwerben werden. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Gemüseanbau) an das Planungsgebiet an. Südlich und nördlich führt der Lochweg am Geltungsbereich vorbei.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünweg im Westen (Fl.-Nrn. 5248/2(T), 5255/1, 5268/1(T), 5283/1)
- Mischgebiet (Wohn- und Gewerbenutzung) im Süden (Fl.-

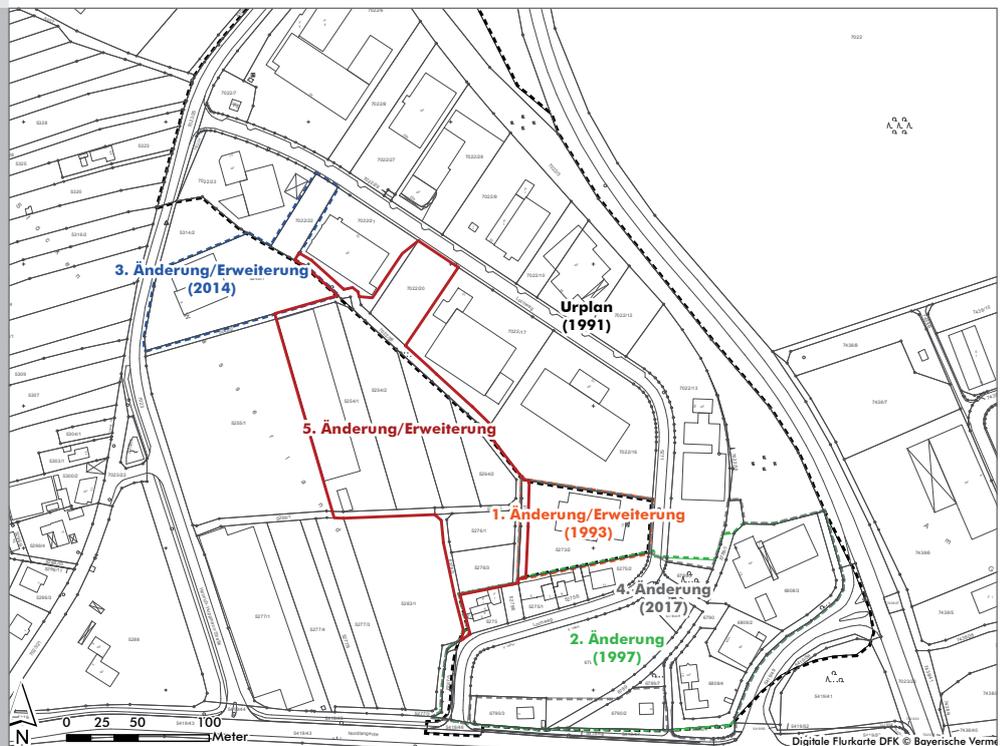
Nrn. 5275, 5275/6)

- Gewerbegebiet im Osten und Norden (Fl.-Nrn. 5273/2, 7022/16, 7022/17, 7022/21, 7022/22, 5248/1)
- Lochweg im Süden und Norden (Fl.-Nr. 5271)

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans umfasst die beiden ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 5276/1 und 5276/3, die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 5254/1, 5254/2, 5264/1 und 5264/2, die sich noch in landwirtschaftlicher Nutzung befinden, sowie die Flurstücke mit den Nrn. 5276/2, 5268/1T, 5264/3 und 5248/2T, welche als Wirtschafts- bzw. Grünwege zur Erschließung der Ackerflächen genutzt werden. Weiterhin umfasst der Änderungsbereich die Flurstücke mit den Nrn. 7022/20, 7022/21(T), 7022/26 und 5273/1, welche sich bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ befinden und aktuell als öffentliche Grünflächen oder als landwirtschaftliche Flurwege genutzt werden. Auf dem Flurstück Nr. 5276/1 befindet sich ein von Gebüsch umgebener Brunnen mit Pumphaus, von dem aus Beregnungsleitungen zu den westlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verlaufen.

Der Grunderwerb der Flächen innerhalb des Planungsgebiets

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



durch die beiden Unternehmen wird zeitnah vollzogen.

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

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

## 3 INHALTE DER PLANUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Städtebauliches Konzept

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

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

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

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

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

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

kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Ein Einfügen in die vorhandene städtebauliche und landschaftliche Situation wäre bei der Ansiedlung solcher Nutzungen nur schwer zu erreichen. Betriebsinterne Tankstellen, die keine Verkaufsstellen darstellen, sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GI<sub>1</sub> und GI<sub>2</sub> zulässig. Betriebswohnungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausschließlich im eingeschränkten Industriegebiet GI<sub>1</sub> allgemein zulässig.

Im festgesetzten Industriegebiet GI 3 ist ausschließlich eine Nutzung als Stellplatz für PKW zulässig. Darüber hinaus gelten weiterhin die im Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ (Fassung vom 12.09.1991, genehmigt am 02.01.1992) getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Gestaltung des Grundstücks.

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

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

Zur Beschränkung der zulässigen Lärmemissionen erfolgt die Festsetzung von Emissionskontingenten im Gewerbe- und Industriegebiet, der Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnnutzungen im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Industriegebiet GI<sub>2</sub> sowie der Ausschluss von Anlagen mit Nachtbetrieb oder nächtlichem Lieferverkehr im Gewerbegebiet (vgl.

hierzu Kap. „Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz“ der Begründung).

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

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

Eine Fläche von ca. 108 m<sup>2</sup> verbleibt in ihrer bisherigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft, da der darin enthaltene, zur Bewässerung der angrenzenden Ackerflächen genutzte Brunnen mit Pumphaus und umgebenden Hecken bestehen bleibt.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie der minimal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN festgesetzt.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 1,6 werden entsprechend der Festsetzungen auf den angrenzenden Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ übernommen (vgl. Änderung 3 und 4). Diese Vorgaben ermöglichen die Umsetzung der Erweiterungsabsichten der Betriebe und sind darüber hinaus geeignet, das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet in Anlehnung an die umgebende Bebauung zu steuern.

Die zulässige Höhe ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nur durch die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Zur Steuerung der Höhenentwicklung im eingeschränkten Industriegebiet Gl<sub>e</sub> 1 und Gl<sub>e</sub> 2, in dem Betriebsgebäude und zwei Hallen geplant sind, ist eine Vorgabe der Zahl der Voll-

geschosse jedoch nicht geeignet. Aufgrund dessen wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m bezogen auf die festgesetzte Mindesterdgeschossfußbodenhöhe (186,91 m ü.NN, Wasserspiegellage der Hochwassergefahrenfläche HQ 100) festgesetzt. Vor dem Hintergrund von Geländeänderung und unterschiedlicher Höheneinstellungen der Gebäude wird hierdurch ein zuverlässiger Bezugspunkt gewährleistet.

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

Um eine ausreichende Flexibilität bei der Umsetzung der Planung zu ermöglichen wird ergänzend festgesetzt, dass die zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten für technische Einrichtungen überschritten werden darf.

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

### 3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Planungsgebiet wird abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Diese orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebietes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Durch die festgesetzte Baugrenze ist die Ausdehnung und Dimension der Baukörper hinreichend begrenzt. Um eine flexible Umsetzung gewerblicher Bauvorhaben zu ermöglichen, erstreckt sich diese wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf einen großen Teil des eingeschränkten Industriegebietes.

Zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen werden im Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans keine speziellen Regelungen getroffen. Diese sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (BauNVO, BayBO) und

unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 3.5 Verkehrsflächen / Erschließung

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist eine öffentliche Verkehrsfläche zur Anbindung des eingeschränkten Gewerbegebiets an das städtische Straßennetz (Lochweg) festgesetzt. Zur Sicherung der Bewirtschaftung der westlich an das eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der Erreichbarkeit des auf dem Grundstück Fl.Nr. 5276/1 gelegenen Pumphauses wird zudem ein landwirtschaftlicher Weg entsprechend der Bestandssituation festgesetzt (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Die Erschließung des eingeschränkten Industriegebiets erfolgt über Anbindung an den unmittelbar nördlich angrenzenden Lochweg.

Die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes dient als Erweiterungsfläche des bestehenden, südlich gelegenen Transportunternehmens. Mit dieser Erweiterungsfläche soll für den Betrieb des Unternehmens eine ausreichende Anzahl an privaten LKW-Stellplätzen bereitgestellt werden. Betriebsbedingt werden zukünftig ca. 12 LKW auf dem erweiterten Betriebsgelände des Transportunternehmens abgestellt, sodass täglich etwa 24 Fahrzeugbewegungen zu erwarten sind.

Die Ausweisung des eingeschränkten Industriegebietes dient als Erweiterungsfläche des bestehenden, nördlich des Lochwegs gelegenen Busunternehmens. Durch diese Erweiterung sollen die Betriebsabläufe des Unternehmens optimiert werden. Zwischen den beiden Betriebsflächen wird kein zusätzlicher innerbetrieblicher Verkehr auf öffentlicher Verkehrsfläche entstehen. Im Zuge der Neuordnung und Optimierung der Betriebsabläufe sind etwa 20 abgestellte Busse auf der Fläche der eingeschränkten Industriegebiete GI<sub>1</sub> und GI<sub>2</sub> zu erwarten, die bisher größtenteils auf dem bestehenden Betriebsgelände abgestellt wurden und ebenfalls zweimal täglich bewegt werden (ca. 40 Fahrzeugbewegungen täglich). In Zukunft ist ggf. mit einer Erweiterung auf maximal 50 abgestellte Busse zu rechnen. Zudem sind PKW-Stellplätze für Mitarbeiter auf dem Betriebsgelände vorgesehen.

Durch die Ausweisung des Industriegebiets GI 3 mit der zulässigen Nutzung als Stellplatz für PKW kann der nördlich angren-

zende Gewerbebetrieb seine vorhandenen Parkplätze neuorganisieren. Die Zufahrt zu den neu zu schaffenden Stellplätzen erfolgt entlang der nordwestlichen Gebäudeseite auf dem Grundstück Fl.Nr. 7022/21.

Durch die Planung werden somit lediglich bereits bestehende Verkehrsströme der Unternehmen umstrukturiert und verlagert werden. Ein kaum zu erwartender Mehrverkehr durch das betriebsbedingte Verkehrsaufkommen kann von den bestehenden, umliegenden Erschließungsstraßen aufgenommen werden und wird an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Zusätzlicher Verkehr auf den umliegenden öffentlichen Straßen ist mit der Planung voraussichtlich nicht verbunden.

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

### 3.6 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

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

Die bestehenden Gewerbebetriebe im Gewerbe-/Industriegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ werden gemäß § 55 WHG im Trennsystem entwässert, was entsprechend - im Zuge des Anschlusses an das öffentliche Netz - auch für das Planungsgebiet gilt. Für das geplante Baugebiet ist die Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung ist das Niederschlagswasser zu versickern oder anderweitig zu beseitigen, sofern dies ordnungsgemäß möglich ist. Der Umgang mit Niederschlagswasser ist im Rahmen der Genehmigungsplanung für Bauvorhaben nach Stand der Technik festzulegen.

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 9 Abs. 1a BauGB können für Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser der Dachflächen genutzt werden.

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

### 3.7 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

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

In ca. 280 m nordwestlicher Entfernung beginnt das allgemeine Wohngebiet „Tännig Ost“. Weitere einzelne Gebäude mit Wohnnutzung befinden sich entlang der Heinrich-Huppmann-Straße in ca. 160 m nordwestlicher sowie 150 m westlicher Richtung.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wird im Rahmen der Planung ein Schallimmissionsgutachten durch das Büro Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG erarbeitet. Darin werden zulässige Geräuschkontingente für die geplanten Gewerbeflächen ermittelt, mit denen an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 eingehalten werden. Vorläufige Ergebnisse der Schallimmissionsprognose ergeben für das geplante Gewerbegebiet Emissionskontingente von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sowie für das geplante Industrie-

gebiet Emissionskontingente von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Diese werden festgesetzt, um die Verträglichkeit des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes mit den umgebenden Nutzungen zu gewährleisten und schränken die Nutzungen sowohl im Gewerbegebiet als auch im Industriegebiet im Hinblick auf die zulässige Geräuschentwicklung ein. Die abschließenden Ergebnisse des Gutachtens werden im nächsten Verfahrensschritt berücksichtigt und an den Entwurf des Bebauungsplans als Anlage beigefügt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Altablagerungen (Altlasten) nicht bekannt.

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

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

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

Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO gilt im Planungsgebiet. Hierdurch kann eine ausreichende Belichtung und Durchlüftung des Gebietes sowie angrenzender Grundstücke und Gebäude gewährleistet und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft sichergestellt werden.

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

Dächer sind mit Ziegeln oder mit Eindeckungen in Metall

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

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

Zum Hochwasserschutz bzw. zur Realisierung der geplanten Gebäude sind Veränderungen des bestehenden Geländes erforderlich. Durch die Regelung des maximalen Auftrages werden diese auf ein landschaftsverträgliches Maß begrenzt und das Gelände gleichzeitig vor Überflutung im Hochwasserfall gesichert (vgl. Kap. 5). Es wird festgelegt, dass im eingeschränkten Industriegebiet Aufschüttungen zum Geländeausgleich / Hochwasserschutz maximal bis 187,5 m ü. NN zulässig sind (= max. 1,20 m über dem natürlichen Gelände). Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Aufschüttungen zum Geländeausgleich nur außerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Mains (HQ 100) bis zu einer Höhe von max. 0,9 m zulässig. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft sind Aufschüttungen unzulässig. Höhenunterschiede auf dem Baugrundstück dürfen lediglich durch zu beplantzende Böschungen mit einer Neigung flacher als 1:1,5 auf dem Baugrundstück ausgeglichen werden.

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

## 4 GRÜNORDNUNG

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

## 4.1 Planerische Vorgaben zur Grünordnung

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse abgeleitet. Diese werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan konkretisiert (vgl. Kapitel 7).

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

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

## 4.2 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

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

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

In der Summe ist je 800 m<sup>2</sup> gewerblicher Baufläche mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Für die Flächen des Industriegebiets (ca. 16.124 m<sup>2</sup>) sind entsprechend mindestens 21 Laubbaumhochstämme, für das Gewerbegebiet (ca. 2.265 m<sup>2</sup>) sind mindestens drei Laubbäume anzupflanzen, was durch die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote abgedeckt wird.

Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote und die Pflanzgebote im Bereich der Stellplätze werden angerechnet. Die un bebauten Flächen bebauter Grundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen befestigt, sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung gewährleistet die

randliche Eingrünung und trägt zur Vermeidung der Überwärmung versiegelter oder teilversiegelter Flächen und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

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

Weitere Pflanzgebote dienen der grünordnerischen Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche. Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur dauerhaften Pflege der angepflanzten Gehölze unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen.

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

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

Als Ausgleichsflächen, die der Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen, werden dem Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs (Ausgleichsflächen A1 und A2, ca. 0,28 ha) sowie außerhalb des Geltungsbereichs (ca. 0,47 ha, **werden zum Entwurf des Bebauungsplans festgelegt und verbindlich zugeordnet**) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Flächen zum Ausgleich/Ersatz im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB mit einer anrechenbaren Gesamtfläche von ca. 0,75 ha zugeordnet (vgl. Tab. 8 im Umweltbericht, Kap. 7.8.4).

Gleichzeitig wird innerhalb der Ausgleichsflächen A1 ein Teil des durch die zulässige Bebauung entstehenden Retentionsraumverlusts volumengleich und vor Umsetzung der geplanten Erweiterung (zeitlich bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2

Nr. 2 BauGB) ausgeglichen. Auf einer Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> wird das Retentionsvolumen durch die Anlage von Flutmulden mit einer durchschnittlichen Tiefe von 50 cm geschaffen. Der verbleibende Ausgleich des Retentionsraumverlusts erfolgt auf externen Flächen, welche im nächsten Verfahrensschritt benannt und ergänzt werden.

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

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

Weitere Inhalte der Grünordnung wie

- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

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

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

Ein Großteil des Planungsgebiets (ca. 1,6 ha) liegt im ermittelten Überschwemmungsgebiet eines 100-jährigen Abflusses (HQ 100) des Mains (Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets, vgl. Abb. 4). Die Hochwasserlinie verläuft im Geltungsbereich auf einer Höhe von 186,91 m ü.NN.

In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist § 78b WHG anzuwenden. Demnach wird die Zulässigkeit der Erweiterung des Baugebiets nach den Kriterien des § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG geprüft. Demzufolge ist insbesondere der

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

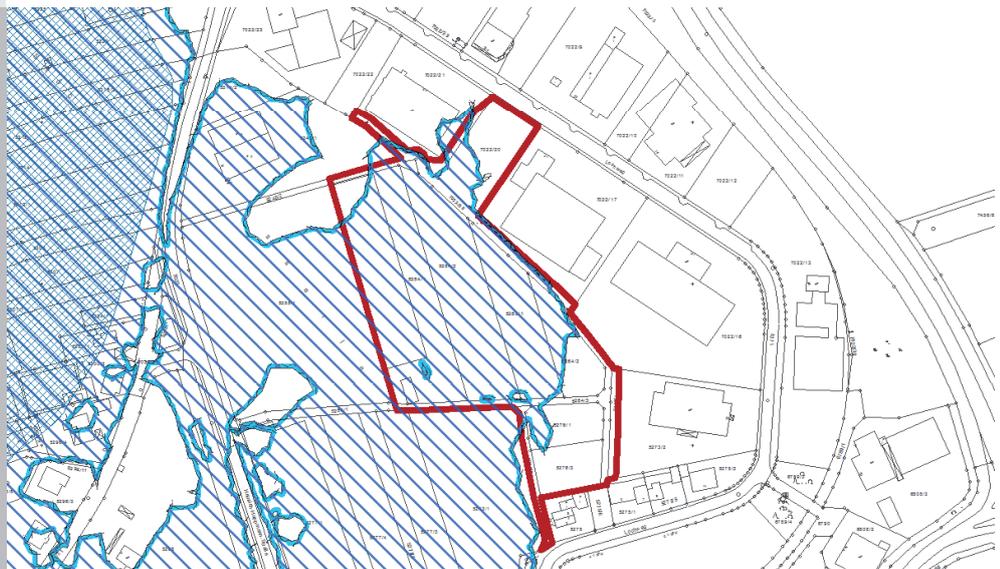
Gemäß § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten. Eine Bebauung ist nach § 77 Abs. 1 WHG möglich, soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit der Funktion als Rückhaltefläche entgegenstehen; notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind rechtzeitig zu treffen. Aufgrund der Überschwemmungsfunktion des ermittelten Überschwemmungsgebiets sind Retentionsraumverluste innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets (Risikogebiet) auszugleichen.

### **Gründe des Wohls der Allgemeinheit**

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

Abb. 4: Lage des Geltungsbereichs und des festgesetzten (kariert) und des ermittelten (liniert) Überschwemmungsgebiets des Mains (HQ 100), unmaßstäblich

Quelle: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 29.01.2018, LfU Bayern 2018



Gleichzeitig werden durch eine hochwasserangepasste Bauweise entsprechend der Hochwasserschutzfibel des BMUB (2016) und durch einen zeitgleich erfolgenden volumengleichen Ausgleich des Retentionsverlustes angepasste und angemessene Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen.

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

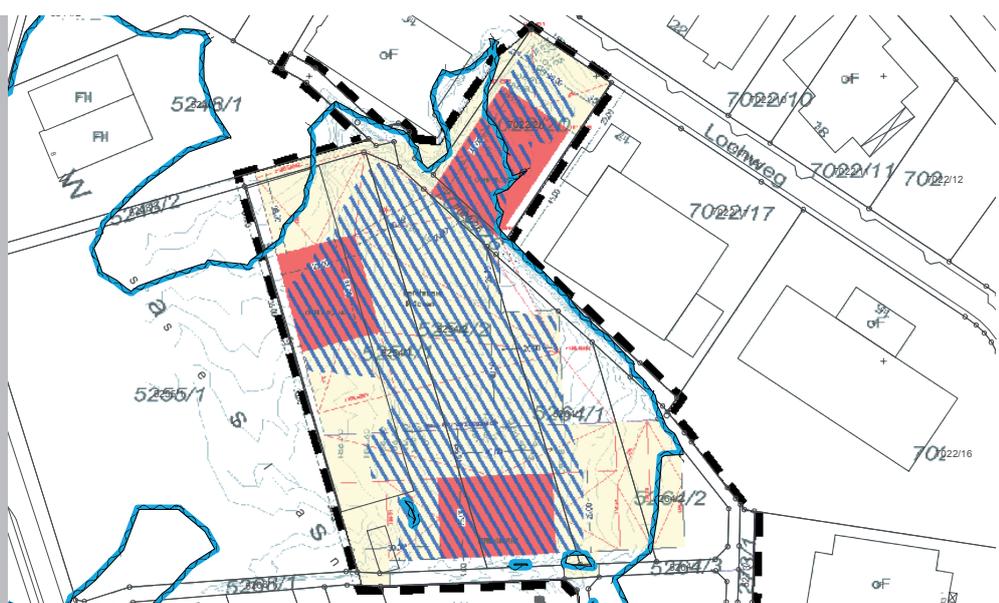
Für das ermittelten Überschwemmungsgebiet (Risikogebiet) wurde für den 100-jährlichen Mainabfluss (HQ 100) eine Wasserstandshöhe von 186,91 m ü. NN ermittelt.

Als vorbeugende Hochwasserschutzmaßnahme wird im Bereich der eingeschränkten Industriegebiete GI<sub>e</sub> 1 und GI<sub>e</sub> 2 eine Mindesterdgeschossfußbodenhöhe von 186,91 m ü. NN und damit verbundene Aufschüttungen festgelegt. Durch eine hochwasserangepasste Bauweise (u. a. Festsetzung der minimalen Erdgeschossfußbodenhöhe im Bebauungsplan, Hinweis auf Schutz der Gebäude vor eindringendem Grundwasser durch Ausbildung einer „weißen Wanne“) (vgl. Hochwasserschutzfibel des BMUB 2016) wird gewährleistet, dass im Fall eines hundertjährigen Hochwassers geplante Gebäude nicht überflutet bzw. geplant durchflutet werden und somit keine Sachschäden entstehen.

Für einen Teilbereich des Überschwemmungsgebietes geht durch die geplante Aufschüttung und Bebauung ein Retentionsraum im Umfang von maximal etwa 2.800 m<sup>3</sup> verloren (geplante Gebäude mit benötigten Zu-/Umfahrten und Erschließungsflächen in GI<sub>e</sub> 1 und GI<sub>e</sub> 2 (ca. 14.700 m<sup>2</sup>) um

Abb. 5: Überschlägige Ermittlung des zu erwartenden Retentionsraumverlusts (blau schraffiert) aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans, unmaßstäblich

Quelle: arc.grün 2018, cirillo naumann architekten PartGmbH 2018



durchschnittlich ca. 0,2 m aufgeschüttet, vgl. Abb. 5). Dieser Retentionsverlust wird gemäß § 77 WHG volumengleich und vor Umsetzung der geplanten Erweiterung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB u. a. auf den naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen A1 ausgeglichen. Die Kompensation erfolgt hier durch Abgrabungs- und Bodenmodellierungsmaßnahmen sowie der Anlage von Geländemulden auf einer Fläche von maximal etwa 2.000 m<sup>2</sup> auf gleicher Geländehöhe (zwischen 186,3 und 187,5 m ü.NN). Überschlägig wird dabei eine maximale mittlere Tiefe von 0,50 m angenommen (2.000 m<sup>2</sup> x 0,50 m = 1.000 m<sup>3</sup>). Der darüber hinaus gehende Verlust an Retentionsraum (ca. 1.800 m<sup>3</sup>) wird auf externen Flächen ausgeglichen, die zum Entwurf des Bebauungsplans festgelegt und verbindlich zugeordnet werden. Das tatsächlich herzustellende Retentionsvolumen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens für das jeweilige Bauvorhaben konkret zu ermitteln und vor Baubeginn nachzuweisen.

Um Stauwirkungen im Plangebiet zu vermeiden, sind nur sockellose Einfriedungen mit mind. 15 cm Bodenfreiheit zulässig. Aus demselben Grund werden für die Eingrünung des Bauvorhabens innerhalb des Risikogebiets nur Laubbaumhochstämme, keine durchgängigen Heckenpflanzungen zugelassen.

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

Da es sich bei dem Plangebiet um Privatgrundstücke handelt, sind sie für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Zudem sind die Beeinträchtigungen im Falle eines hundertjährigen Hochwassers gering; es werden nur Überflutungshöhen von bis zu max. ca. 60 cm erreicht. Die Flächen liegen im Hochwasserfall nicht innerhalb des Durchflussbereichs des Mains. Sie werden lediglich durch Rückstau überflutet.

Innerhalb des Risikogebiets sind bauliche Anlagen in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen (z. B. durch ein erhöhtes Erdgeschoss oder durch Ausbildung einer „weißen Wanne“ zum Schutz vor eindringendem Grundwasser, s. Hochwasserschutzfibel des BMUB 2016). So sind im eingeschränkten Industriegebiet bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe des Eingangsfußbodens von 186,91 m ü.NN zu errichten (= Wasserspiegellage HQ 100), um eine Überflutung der Gebäude zu vermeiden. Niederschlagswasser von Stellplätzen ist nur bei Vorliegen einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu bewirtschaften, andernfalls als Schmutzwasser abzuführen.

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

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

## 6 FLÄCHENBILANZ

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

Tab. 1: geplante Flächen-nutzungen

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in ha / Anteil in %	
Gewerbegebiet	0,23	10,1
Industriegebiet	1,61	70,9
Fläche für die Landwirtschaft	0,01	0,4
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg	0,01	0,4
Öffentliche Verkehrsfläche	0,03	1,3
Private Grünfläche	0,07	3,1
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)	0,29	13,7
davon Bestand	0,03	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2,27</b>	<b>100</b>

Tab. 2: zugeordnete externe Maßnahmenflächen

Zugeordnete externe Maßnahmenfläche	Fläche in ha
Ausgleichsflächen für GI 1-3	0,36
Ausgleichsflächen für GE	0,12

Die Standorte der externen Ausgleichsflächen werden zum nächsten Verfahrensschritt nachgereicht.

## 7 UMWELTBERICHT

### 7.1 Vorbemerkungen

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

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

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

### 7.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

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

Das Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ wird in Richtung Westen erweitert und auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flurstücken ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,6 und einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m mit einem gesamten Umgriff von 2,27 ha festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen damit weitgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die bauliche Dichte des Plangebiets ist demnach nicht höher als in der Umgebung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Nrn. 5248/2T, 5254/1, 5254/2, 5264/1, 5264/2, 5264/3, 5268/1T, 5273/1, 5276/1, 5276/2, 5276/3, 7022/20, 7022/21T und 7022/26 in der Gemarkung Kitzingen.

Da das Planungsgebiet unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet im Norden Kitzingens angrenzt, ist für die grundle-

gene verkehrliche Anbindung (Erschließung) gesorgt.  
Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Kapitel 3) zu entnehmen.

## 7.3 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

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

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

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

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

- der Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Arten / Biotop, Wasser, Boden), insbesondere der Hochwassersituation

- dem Schutz des Menschen vor vermeidbaren Lärmbelastungen
- dem Schutz des Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen im weiteren Umgriff des Planungsgebietes.

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

## 7.4 Standort- und Planungsalternativen

### **Standortalternativen**

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

### **Planungsalternativen**

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

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

## 7.5 Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Artenschutz und Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG, § 44 BNatSchG, Art. 12-16 FFH-Richtlinie, Art. 5 VS-Richtlinie), dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Boden- und Denkmalschutzrecht und den in Kap. 7.3 genannten umweltbezogenen Plänen und Dokumenten, wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende Regelwerke und Orientierungshilfen berücksichtigt:

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003)
- Hinweise der Obersten Baubehörde zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, Stand 1/2015)

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

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

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

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltgesetz (§§ 51, 53, 76 WHG) sind im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains (§ 76 WHG) endet in ca. 120 m westlicher Richtung. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch innerhalb des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebiets für ein 100-jähriges Hochwasserereignis des Mains (§ 78 b WHG). Die Belange des Hochwasserschutzes werden in Kap. 5 der Begründung ausführlich

behandelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

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

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

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

- vorrangige Sicherung hochwertiger Sandrasen mit deren stark gefährdeter Flora und Fauna insbesondere in den landesweit und überregional bedeutsamen Lebensräumen
- Einrichtung von Pufferzonen gegen Nährstoffeinträge von Nachbarflächen, v.a. als blütenreiches Extensivgrünland, insbesondere in Bereichen um die bestehenden Schutzgebiete
- Verbesserung der Vernetzungssituation für Sandrasen durch Neuschaffung und Entwicklung offener Sandstandorte auf sandigen Wiesen und Ackerflächen; Aufbau von Biotopver-

#### bundsystemen

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

## 7.6 Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden (vgl. Tab. 3). Während anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Form und Umfang des Planungsvorhabens verursacht werden und nach Beendigung der Bauarbeiten bestehen bleiben, sind auch die durch den Baubetrieb vorübergehenden Beeinträchtigungen und Konflikte zu berücksichtigen, die nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu beheben sind. Als nutzungsbedingt bezeichnet werden die durch den Betrieb verursachten anhaltenden Wirkungen auf das Umfeld der Maßnahme.

Wirkfaktor	Wirkzone, -intensität und -dimension	betroffenes Schutzgut
<b>baubedingte Projektwirkung</b>		
baueitliche Emissionsbelastung	temporär erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den bestehenden Erschließungsstraßen (Lochweg) durch Bau- und Lieferfahrzeuge Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen durch Baufahrzeuge und während des Baus	Mensch (Arten, biolog. Vielfalt) Klima/Luft/ Klimawandel
baueitliche Bodenbelastungen und Flächeninanspruchnahme	Einwirkung von horizontalen und vertikalen Scher- und Schubkräften (Baumaschinen) auf den Boden (Baustelleneinrichtungen, Baufeld)	Boden; Wasser; Fläche
<b>anlagebedingte Projektwirkung</b>		
Überbauung, Erschließung, Aufschüttungen (Netto-Versiegelung)	GRZ 0,8 (zusätzliche Flächenversiegelung von max. ca. 1,1 ha) Retentionsverlust (max. ca. 2.800 m <sup>3</sup> ) Verlust gliedernder Freiflächen, Veränderung der Geländegestalt und des Landschaftsbilds Lebensraumverlust	Boden; Wasser; Fläche Orts-/Landschaftsbild Arten, biolog. Vielfalt;
Aufheizeffekt	zusätzliche kleinräumige Erwärmung aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, Versiegelung und Verlust von Kaltluftentstehungsflächen	Klima/Luft/ Klimawandel
<b>betriebsbedingte Projektwirkung</b>		
Verkehrsaufkommen	evtl. leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße „Lochweg“	Mensch; Klima/Luft/ Klimawandel
Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht ...)	verstärkte Beeinträchtigung des Ortsrandes durch Lärm- und Schadstoffemissionen, Verlagerung des innerbetrieblichen Verkehrsaufkommens der Unternehmen auf die vergrößerten Betriebsgelände	Mensch; Orts-, Landschaftsbild

Tab. 3: Wirkfaktoren und deren Dimension

## 7.7 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Die Einstufung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht erfolgt in geringe, mittlere und hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I – III) gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Ergänzte Fassung 2003).

## 7.7.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

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

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

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

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- Eigene Begehung im Juni 2017, April 2018

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

Die nächstgelegene sensible Wohnnutzung findet sich in ca. 280 m nordwestlicher Entfernung (allgemeines Wohngebiet „Tännig Ost“), Wohnhäuser im Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“) grenzen unmittelbar südlich an. Weitere einzelne Gebäude mit Wohnnutzung befinden sich entlang der Heinrich-Huppmann-Straße in ca. 160 m nordwestlicher sowie 150 m westlicher Richtung.

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

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

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

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

Eine weiterführende Einschränkung der freien Flächenzugänglichkeit der Landschaft ist nicht gegeben, da das Plangebiet bereits landwirtschaftlich genutzt wird, was die Zugänglichkeit bereits beschränkt. Erhebliche Störungen des siedlungsnahen

Wohnumfelds sind nicht zu erwarten, da das Umfeld aufgrund der baulichen Prägung für die Erholungsnutzung nicht relevant ist.

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

Da Betriebe und Anlagen mit Nachtbetrieb im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig sind, sind betriebsbedingte Emissionen (Lärm), die von dem Plangebiet ausgehen, hauptsächlich tagsüber zu erwarten. Eine erhebliche Störung von Wohnnutzungen durch Lärmemissionen aus den Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets ist aufgrund der Festsetzung von Kontingenten für die Geräuschemissionen nicht zu erwarten.

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

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

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

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

## Bewertung

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

### 7.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

*Die Bedeutung und Bewertung der Biotoptypen und Lebensräume basiert auf den Kriterien Naturnähe, Strukturvielfalt, Regenerationsdauer, Ersetzbarkeit. Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.*

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

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

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- Eigene Begehung im Juni 2017, April 2018
- Abschichtung

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Flächen des Geltungsbereich werden bisher zum Großteil als Ackerbauflächen genutzt.

Die Biotop- und Nutzungsstruktur kann aufgrund der differenzierten Elementausstattung in drei grundlegend unterschiedliche Bereiche gegliedert werden (vgl. Abb. 6, Tab. 4-7):

Der Großteil des Plangebiets ist gekennzeichnet von landwirtschaftlichen Flächen mit zugehörigen Wegeflächen (TB 1, ca. 1,43 ha). Den zweiten Teilbereich stellen bestehende Gehölzstrukturen entlang der Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans dar, die das Gewerbegebiet gliedern und zur offenen Landschaft hin eingrünen (TB 2, ca. 0,21 ha). Daneben befindet sich der nordöstliche Bereich des Plangebiets innerhalb des bestehenden Industriegebiets, hier besteht somit Baurecht. Weitere bereits versiegelte bzw. überbaute (Gewächshaus, Schuppen, Pumphaus) oder genutzte Flächen fallen ebenso in diesen Teilbereich (TB 3, ca. 0,63 ha).

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

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

Vorbelastungen der Lebensräume von Tieren und Pflanzen sind

durch die intensive gartenbauliche Nutzung und die unmittelbar angrenzende gewerbliche Nutzung gegeben.

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

### **Artenschutz**

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

Nachweise von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind in der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht verzeichnet. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gewerbegebiet und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht von Schwerpunktlebensräumen geschützter Arten auszugehen.

Das potenzielle Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten der offenen Feldflur - Feldsperling, Rebhuhn oder Wachtel - und die Nutzung des Plangebiets als Brutstandort oder Nahrungshabitat ist aufgrund der intensiven gartenbaulichen Nutzung, der gewerblichen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld und der zu geringen Ausdehnung geeigneter Strukturen im Plangebiet relativ unwahrscheinlich, kann aber nicht ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von heckenbrütenden Vogelarten - z. B. Klappergrasmücke - ist angesichts bestehender Gehölzstrukturen anzunehmen, wenngleich kein alter Baumbestand bzw. keine Baumhöhlen und -spalten vorhanden sind. Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen sind bauvorbereitende Maßnahmen, die Baufeldfreimachung und die Rodung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. von Anfang September bis Ende Februar, zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Niststätten im Baufeld vorhanden sind. Mit der Planung ist ein nur kleinräumiger, punktueller Verlust von Gehölzstrukturen verbunden. Sowohl die offene Feldflur als auch die vorhandenen Hecken können verschiedenen Vogelarten als Nahrungshabitat dienen. Zwar gehen im Plangebiet entspre-

chende Habitate durch die Planung verloren, im räumlichen Zusammenhang sind aber weiterhin geeignete Habitate vorhanden, weshalb negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind, zumal die kleinteiligen Strukturen des Siedlungsrandes mit hohem Durchgrünungsgrad erhalten bleiben. Beeinträchtigungen von Greifvögeln und Arten mit großen Habitatansprüchen - z. B. Sperber, Turmfalke - können somit aufgrund des lediglich kleinräumigen Verlusts von Nahrungslebensraum, der bereits Störungen durch angrenzende Nutzungen unterliegt, ausgeschlossen werden.

Sowohl siedlungsgebundene Fledermausarten mit Quartieren in den benachbarten Siedlungsbereichen als auch Spalten und Baumhöhlen bewohnende Arten mit Quartieren im nahegelegenen Waldgebiet Klosterforst können potenziell im Geltungsbereich vorkommen. Im Plangebiet selbst sind jedoch keine möglichen Quartierstandorte in Baumhöhlen/-spalten vorhanden, lediglich der bestehende Schuppen im westlichen Plangebiet, südlich des Gewächshauses, kann als potenzielles Sommerquartier für vereinzelte Tiere nicht ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich wird somit vermutlich fast ausschließlich als Jagdhabitat bzw. auf dem Durchflug genutzt wird. Eine Schädigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen kann daher vermieden werden, wenn der Abriss der Scheune auf den Winter beschränkt bzw. ein Nachweis, dass sich keine Fledermäuse im bzw. am Gebäude befinden, erbracht wird. Bestehende lineare Gehölzstrukturen am Randbereich des Gewerbegebiets, die Fledermäusen als Orientierungs- und Leitstrukturen dienen können, werden kleinflächig beeinträchtigt, jedoch durch die vorgesehene Bepflanzung des Plangebiets wieder ergänzt. Eine mögliche Verringerung des Nahrungsangebotes aufgrund der Durchführung der Maßnahme kann aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes und den im Umfeld vorhandenen Ausweichmöglichkeiten als unerheblich eingestuft werden.

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

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

sandigen Böden, kann ein Vorkommen von Schlingnatter und Zauneidechse ausgeschlossen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Populationen infolge der geplanten Bebauungsplanänderung und -erweiterung und Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten können vermieden und mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (bauvorbereitende Maßnahmen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln/der Anwesenheit von Fledermäusen, Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel) bei der Umsetzung der Baumaßnahmen befolgt werden.

Zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Kleintiere ist außerdem festgesetzt, dass Einfriedungen sockellos mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen sind.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

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

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

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- weitgehender Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen im östlichen Plangebiet
- Pflanzgebote auf den Grundstücksflächen mit standortgerechten Laubbäumen und Hecken zur inneren Durchgrünung des Baugebiets, Strukturanreicherung sowie Vernetzung mit bestehenden Vegetationsstrukturen und Lebensräumen
- u. a. bauzeitliche Beschränkungen zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG

## Bewertung

Bei Gesamtbetrachtung der aktuellen Situation vor Ort ist dem Plangebiet mit den Ackerflächen mit einer niedrigen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und den Gehölzstrukturen mit einer mittleren Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bei gleichzeitigen Vorbelastungen durch bestehende sowie angrenzende Nutzungen eine **geringe bis mittlere** Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zuzuschreiben, d. h. Kategorie I+ bis II- nach Leitfaden zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Durch die Planung kommt es in einem Großteil des Plangebiets zu einem vollständigen Verlust der Biotop- und Lebensraumfunktion. Angrenzende Lebensräume werden randlich durch die Erweiterung der Betriebsgelände und damit verbundenen Emissionen beeinträchtigt. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweise zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen und zum Artenschutz wird den Belangen des Schutzgutes hinreichend Rechnung getragen.

### 7.7.3 Schutzgut Boden

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

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Bei der Erweiterungsfläche des Bebauungsplans handelt es sich um ein weitgehend unversiegeltes Plangebiet mit Vor-

siehe auch Kap. 6.7.8  
„Schutzgut Fläche“

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

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

kommen von (lehmingen) Sandböden mit geringer Ertragsfähigkeit (Acker-/Grünlandzahlen zwischen 28 und 33 bei einem Durchschnittswert Ackerland im Landkreis von 50). Die Filter- und Pufferfunktion des Bodens ist aufgrund der relativ hohen Wasserdurchlässigkeit der Sande und der überwiegend geringen Mächtigkeit der sandigen bzw. kiesigen Deckschichten als gering bis mäßig einzustufen. Ebenso ist das Rückhaltevermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen aufgrund des Sandanteils als mäßig einzustufen.

Bodendenkmale sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

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

## Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

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

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das zwingend erforderliche Maß
- Hinweise zum Bodenschutz / zur Lagerung und Verwendung von Mutterboden / zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

- Bepflanzung und dauerhafte Begrünung unversiegelter Grundstücksflächen
- Festsetzung von Verwendung versickerungsfähiger, offener Beläge auf untergeordneten Verkehrsflächen soweit möglich
- Herstellungsfrist von Bepflanzungsmaßnahmen (1 Jahr) zur schnellen Wiederbegrünung

## Bewertung

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

## 7.7.4 Schutzgut Wasser

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

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Umweltatlas Bayern (Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000
- Geologische Karte 1:25.000 mit Erläuterungsbericht

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet sowie Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains endet in etwa 120 m westlicher Entfernung. Der Großteil des Geltungsbereichs befindet sich jedoch innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Mains für ein 100-jähriges Hochwasserereignis (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b WHG). Der gesamte Geltungsbereich liegt, ebenso wie ein Großteil des bestehenden Gewerbegebiets „Schwarzacher Straße Ost“ innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem. Die vom HQ 100 beanspruchte Ausdehnungsfläche orientiert sich an der Höhe von 186,91 m üNN. Aufgrund der (lehmgigen) Sandböden

- *Hydrogeologische Übersichtskarte (BGR/SGD 2016)*
- *Bodenschätzung*
- *Flächennutzungsplan*
- *Bayernatlas*

im Plangebiet verfügt der Boden über eine mäßige bis hohe Durchlässigkeit.

Vorbelastungen des Grundwassers sind aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung anzunehmen.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

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

Überschlägig ermittelt kommt es durch notwendige Aufschüttungen im Überschwemmungsbereich des Mains (Risikogebiet) zu einem Retentionsraumverlust im Umfang von ca. 2.800 m<sup>3</sup>. Im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen ist mit verkehrsbedingten Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser zu rechnen.

### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das zwingend erforderliche Maß
- Anhebung des Geländes durch Aufschüttungen und damit Minderung der Gefahr einer Überschwemmung im Hochwasserfall; Festsetzung einer Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens von 186,91 m ü. NN (hochwasserangepasste Bauweise)
- Verwendung versickerungsfähiger, offenporiger Beläge auf untergeordneten Verkehrsflächen soweit möglich
- Schaffung eines Teils des verloren gehenden Retentionsraumes innerhalb des Geltungsbereichs auf gleicher Geländehöhe

- Hinweis zum Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen

## Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen insbesondere des vorbeugenden Hochwasserschutzes als mittel eingestuft. Das durch die Aufschüttungen verdrängte Retentionsvolumen wird durch Abgrabungen und Bodenmodellierungsmaßnahmen zu einem Teil auf den Ausgleichsflächen A1 kompensiert (vgl. Kap. 7.8.4). Im Bereich der geplanten Bau- und Erschließungsflächen kommt es zu vollständigen Funktionsverlusten des Wasserhaushalts aufgrund des hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrads.

### 7.7.5 Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

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

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

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

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

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

#### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayernatlas
- Flächennutzungsplan

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

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

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

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

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

## Bewertung

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

## 7.7.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

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

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan der Region Würzburg
- Flächennutzungsplan
- Bayernatlas

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- Eigene Begehung im Juni 2017, April 2018

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Planungsgebiet befindet sich am überwiegend durch Gewerbe geprägten nördlichen Stadtrand Kitzingens und hat einen Flächenumfang von rund 2,27 ha.

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

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

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

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

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung zur Erweiterung des Gewerbe-/Industriegebietes gehen im westlichen Bereich

des Plangebiets Ackerbauflächen mit einem Umfang von ca. 1,2 ha und Gehölzstrukturen von etwa 0,08 ha verloren.

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

### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

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

### Bewertung

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

## 7.7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Baudenkmale in der Altstadt/Etwashausen sind von der ergänzenden baulichen Entwicklung nicht betroffen, es sind keine relevanten Fernwirkungen zu verzeichnen.

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

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*

- Bayernatlas
- Flächennutzungsplan

## Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

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

## Bewertung

Beeinträchtigungen von Kultur- oder Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten.

## 7.7.8 Schutzgut Fläche

*Es ist eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen anzustreben. Daher sollen für die gemeindlichen Entwicklungen die Möglichkeiten insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden (vgl. 30-ha-Ziel der Bundesregierung). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (gemäß § 1 Abs. 2 BauGB).*

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von etwa 2,27 ha. Die vorhandenen Flächennutzungen setzen sich laut Flächennutzungsplan aus Fläche für die Landschaft sowie gewerblicher Baufläche zusammen.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ an, welches insgesamt über eine Größe von etwa 13,5 ha verfügt und das Planungsgebiet im Norden, Osten und im Süden umgibt.

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

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

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

## Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Die vorliegende Planung sieht eine Flächeninanspruchnahme von 2,27 ha vor. Hierbei werden landwirtschaftliche Nutzflächen (ca. 1,2 ha) sowie Grünflächen mit Gehölzstrukturen (ca. 0,06 ha) auf einer Fläche von rund 1,28 ha überplant und versiegelt.

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

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

## Bewertung

Die aufgrund von Betriebserweiterungen ortsansässiger Unternehmen nötige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist Neubauten der Unternehmen auf der „grünen Wiese“ vorzuziehen. Dies dient auch dem in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Durch die Erweiterung des Bebauungsplans kommt es zu einem Lückenschluss zwischen nördlich und südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen.

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

### 7.7.9 Wechselwirkungen

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

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

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

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

### 7.7.10 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

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

Betriebe, die einen Betriebsbereich nach der Störfallverordnung betreiben, sind innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets nicht bekannt.

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



<b>Bestand</b>	
	intensiv bewirtschafteter Acker
	Ackerbrache
	überwiegend befestigte Lagerfläche
	Erdweg
	Grünweg
	Gebüsche und Hecken (überwiegend einheimische Arten)
	Saum, artenarm
	Laubbäume (Kronenradien zwischen 1,5 und 4 m)
	befestigter Schotterweg
	befestigte Verkehrsfläche, versiegelt
	Industriegebiet (bestehendes Baurecht, Bebauungsplan Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" - Urplan, i.d. Fassung v. 12.09.1991)
	Gebäude
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Geltungsbereich
	Flurstücke mit Flurnummern
	ermitteltes Überschwemmungsgebiet des Mains (Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG) (Hochwassergefahrenflächen HQ 100)
	Einteilung des Planungsgebiets in Teilbereiche (TB 1 - TB 3)
<b>Bewertung</b> <sup>1)</sup>	
	Kategorie I - III Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie 0 = Bereiche OHNE Eingriff bzw. eingriffsneutral, nicht bewertet)
<p>1) Bewertung nach dem Leiffaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Listen 1 a bis c. (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003)</p>	

Abb. 6: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘  
Quelle: arc.grün landschaftsarchitekten. stadtplaner

## 7.8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

### 7.8.1 Einstufung der Bestandssituation

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

- Teilbereich 1 (TB 1) - Ackerflächen (Ackerbrachen < 5 Jahre, intensiv genutzte Ackerflächen, Erd-/Grünweg)
- Teilbereich 2 (TB 2) - Hecken (Gehölzbestand mit Sträuchern und Bäumen) mit Grünwegen
- Teilbereich 3 (TB 3) - versiegelte und bebaute Flächen, Industriegebiet mit bestehendem Baurecht (Bereiche OHNE Eingriff/eingriffsneutral)

Im Industriegebiet im nördlichen Planungsgebiet (Fl.Nr. 7022/20) besteht bereits Baurecht, weshalb dieses nicht Bestandteil der Bilanzierung ist. Weiterhin werden bestehende befestigte und versiegelte Verkehrsflächen im südlichen Planungsgebiet sowie Bestandsgebäude (Pumphaus, Gewächshaus,

Scheune) nicht in die Bilanzierung einbezogen. Bestehende, als zu erhaltend festgesetzte Gehölzstrukturen werden ebenfalls nicht als Eingriff gewertet. Diese Flächen stellen keine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar (vgl. Tab. 4-7, Abb. 6).

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

Tab. 4: Einstufung des Zustands der Schutzgüter, die das gesamte Plangebiet betreffen

Teilbereich 1 (TB 1) Ackerflächen, ca. 14.297 m <sup>2</sup>	Einstufung des Zustandes	Einstufung Kategorie
Arten, biologische Vielfalt, Natura 2000	(ehemals) intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung	I+
Boden	unterdurchschnittlich ertragsfähiger Boden mit geringer bis mäßiger Filter- und Pufferfunktion, unversiegelt, Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung	I-
Wasser	Gebiet mit mäßiger bis hoher Durchlässigkeit, Hochwassergefahrenfläche des Mains, Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung	II-
<b>Bewertung Orts-/Landschaftsbild, Klima/Luft</b>		<b>I+</b>
<b>Gesamtbewertung TB 1</b>		<b>I+</b>

Tab. 5: Einstufung des Zustands der Schutzgüter im TB 1

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

Tab. 6: Einstufung des Zustands der Schutzgüter im TB 2

Teilbereich 3 (TB 3) versiegelte/bebaute Flächen, Flächen mit Baurecht, ca. 6.258 m <sup>2</sup> Bereich OHNE Eingriff	Einstufung des Zustandes	Einstufung Kategorie
Schutzgüter Arten/biologische Vielfalt, Boden, Wasser	Flächen bereits überbaut oder versiegelt, Flächen mit bestehendem Baurecht, Flächen ohne Eingriff	0
<b>Bewertung Orts-/ Landschaftsbild, Klima/Luft</b>		<b>I+</b>
<b>Gesamtbewertung TB 3</b>		<b>0</b>

Tab. 7: Einstufung des Zustands der Schutzgüter im TB 3  
(Bereiche ohne Eingriff/eingriffsneutral)

## 7.8.2 Einstufung der geplanten Nutzung

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

Geplante Flächennutzung	Fläche ha	Versiegelungs- / Nutzungsgrad	Eingriffsschwere
Geltungsbereich insgesamt	2,27		
davon: Eingriffsfläche: Gewerbe-/ Industriegebiet	1,28	GRZ > 0,35	Typ A
davon: bereits versiegelte Flächen bzw. Flächen mit bestehendem Baurecht / ohne Eingriff	0,99		nicht als Eingriff bewertet

Tab. 8: Einstufung der geplanten baulichen Nutzung nach Leitfaden

### 7.8.3 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsbedarfs

Durch die Überlagerung der Kategorieeinstufungen des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nutzungen (Eingriffsschwere) ergeben sich Teilflächen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten (vgl. Abb. 7). Grundlage ist die Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren des Leitfadens.

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

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



## Einstufung der geplanten Nutzung und Beurteilung der Beeinträchtigungsintensität

### Eingriffsflächen



Typ A I+,  
11.735 m<sup>2</sup>

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



Typ A II-,  
574 m<sup>2</sup>

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

### Nicht als Eingriff bewertet



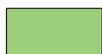
bereits versiegelt/bebaut



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



Fläche für die Landwirtschaft



private Grünflächen



flächiges Pflanzgebot



bestehende Ausgleichsflächen



geplante Ausgleichsflächen

### Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich



Flurstücke mit Flurnummern



ermitteltes Überschwemmungsgebiet des Mains  
(Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG)  
(Hochwassergefahrenflächen HQ 100)

Abb. 7: Ableitung der ‚Beeinträchtigungsintensität‘  
Quelle: arc.grün landschaftsarchitekten. stadtplaner

Für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich - nach Leitfaden - folgender Ausgleichsbedarf (vgl. Abb. 7):

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche m <sup>2</sup>	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf m <sup>2</sup>
<b>Gebiet geringer Bedeutung Kategorie I</b>			0,3 - 0,6	
Teilbereich 1 (Ackerflächen) davon für:	11.735	Typ A I oben	0,6	7.042
• GI <sub>e</sub> 1-2, GI 3 • GE <sub>e</sub>	9.471 2.265			5.683 1.359
<b>Gebiet mittlerer Bedeutung Kategorie II</b>			0,8 - 1,0	
Teilbereich 2 (Hecken/Gehölze) davon für:	574	Typ A II unten	0,8	459
• GI <sub>e</sub> 1-2, GI 3	574			459
<b>Gebiet mit hoher Bedeutung Kategorie III</b>				
nicht vorhanden				
<b>Eingriffsfläche/ Ausgleichsbedarf</b>	<b>12.309</b>			<b>7.501</b>
davon für:				
• GI <sub>e</sub> 1-2, GI 3 • GE <sub>e</sub>	10.045 2.265			6.142 1.359
nicht als Eingriff bilanziert davon:	10.370			
• bereits versiegelte und bebaute Flächen	3.030			
• Flächen mit bestehendem Bau- recht	2.488			
• Fläche für die Landwirtschaft (bestehendes Pumphaus)	108			
• private Grünflächen mit Erhal- tungsgeboten	673			
• flächige Pflanzgebote	928			
• bestehende Ausgleichsfläche mit Erhaltungsgeboten (Fl.Nr. 5273/1)	345			
• Ausgleichsflächen	2.798			
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>22.681</b>			

Tab. 9: Ausgleichsflächenbedarf

## 7.8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Es wird ein Kompensations- bzw. Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,61 ha für das Industriegebiet sowie ca. 0,14 ha für das Gewerbegebiet ermittelt (vgl. Tab. 9). Diese Flächen stehen zum einen innerhalb des Geltungsbereichs mit den Ausgleichsflächen A1 (0,26 ha für das Industriegebiet) und A2 (0,02 ha für das Gewerbegebiet) zur Verfügung. Der darüber hinaus bestehende Ausgleichsflächenbedarf (0,36 ha für das Industriegebiet bzw. 0,12 ha für das Gewerbegebiet) wird auf externen Flächen gedeckt (vgl. Tab. 10). Mit den für die einzelnen Teilflächen formulierten Entwicklungszielen und den festgesetzten Pflanzgeboten und Pflegehinweisen können die Funktionen des Naturhaushaltes auf den bisher intensiv gartenbaulich genutzten Flächen bzw. Ruderalflächen verbessert und die Biotopqualität einschließlich der Arten- und Strukturvielfalt erhöht werden. **Die externen Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von etwa 0,47 ha werden dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet und im nächsten Verfahrensschritt (Bebauungsplanentwurf) konkret benannt.**

Gleichzeitig wird innerhalb der Ausgleichsflächen A1 durch die Anlage von Geländemulden mit durchschnittlich 50 cm Tiefe ein Großteil des durch die zulässige Bebauung entstehenden Retentionsraumverlusts ausgeglichen.

Das hierfür zu erstellende Gesamtkonzept mit den zugeordneten Maßnahmen ist in Tab. 10 zusammengefasst:

Ausgleichsfläche	Flurnummer / Gemarkung	Entwicklungsziel	Fläche
A1: Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in extensives, artenreiches Grünland sowie Pflanzung einheimischer Laubbaumhochstämme	5254/1 (T), 5254/2 (T), 5264/1 (T), 5264/2 (T), 5264/3 (T), 5268/1 (T) Stadt Kitzingen, Gemarkung Kitzingen	Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubbaumhochstämme in Baumgruppen auf artenreichem Grünland (Frischwiese) durch flächige Ansaat mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut, extensive Pflege (zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes) Schutz vor Bodenerosion im Hochwasserfall durch dauerhafte Vegetationsdecke	0,26 ha (Aufwertung von Stufe I+ auf Stufe II+)
A2: Pflanzung einheimischer Laubbaumhochstämme und Gehölze	5264/3, Stadt Kitzingen, Gemarkung Kitzingen	Anpflanzung mindestens 3-reihiger dichter Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit punktueller Ergänzung standortgerechter heimischer Laubbaumhochstämme	0,02 ha (Aufwertung von Stufe I+ auf Stufe II+)
A3: externe Ausgleichsflächen (werden zum Entwurf konkret benannt) davon für:			0,47 ha
• $GI_e$ 1-3 • $GE_e$			0,36 ha 0,12 ha
<b>Summe</b>			<b>0,75 ha</b>

Tab. 10: Entwicklungsziele auf den Ausgleichsflächen

## 7.8.5 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

### **Betroffenheit agrarstruktureller Belange gemäß § 9 Abs. 1 BayKompV**

Durch die festgesetzten internen Ausgleichsmaßnahmen werden bisherige Ackerflächen im Umfang von ca. 0,2 ha überplant. Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange gemäß § 9 Abs. 1 BayKompV (i.d.R. bei Betroffenheit von >3 ha landwirtschaftlicher Fläche für Kompensationsmaßnahmen) liegt demnach nicht vor.

### **Inanspruchnahme von für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV**

Gemäß der Bodenschätzungskarte sind im Bereich der internen Ausgleichsflächen überwiegend Ackerstandorte mit (lehmitigen) Sandböden geringer Ertragsfähigkeit (Ackerzahlen 28-33, Zustandsstufe 3 bzw. 5) vorzufinden. Insofern sind im

regionalen Vergleich unterdurchschnittlich ertragreiche Böden betroffen.

### **Vermeidung der Entnahme landwirtschaftlicher Flächen aus der Nutzung gemäß § 9 Abs. 3 BayKompV**

Aufgrund des geplanten gewerblichen Bauflächen sind die vom Eingriff unberührten Ackerflächen überwiegend kleinflächig sowie kleinräumig verteilt. Eine weitere landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen wäre somit kaum möglich.

Die als Ausgleich gewählten Flächen eignen sich aufgrund der räumlichen Nähe zum Eingriffsbereich, dem Anschluss an bestehende Gehölzstrukturen im Gewerbegebiet, deren Vernetzung und ihrer die gewerblichen Bauflächen gliedernden Funktion für die Umsetzung des naturschutzrechtlichen, landschaftlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs in besonderem Maße. Zudem sind die Anforderungen an den Retentionsausgleich im Überschwemmungsgebiet (Risikogebiet) zu erfüllen.

Auch bei Auswahl und Gestaltung der externen Ausgleichsflächen finden agrarstrukturelle Belange Berücksichtigung. Konkrete Aussagen hierzu lassen sich erst nach Vorliegen der externen Flächen im nächsten Verfahrensschritt treffen.

## **7.9 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die vorliegenden und zur Verfügung gestellten Informationen basieren zum einen auf Daten- und Plangrundlagen, die in Planmaßstäben zwischen 1:50.000 (Regionalplan, (hydro-) geologische Karten etc.) und 1:15.000 (Landschafts- und Flächennutzungsplan) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen. Maßstabsgerechte Informationen z. B. zu Bodenqualitäten etc. können aus dieser Maßstabsebene nur überschlägig abgeleitet werden; sie wurden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitgestellten Informationen als ausreichend erachtet.

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

tens liegen noch nicht abschließend vor, sie werden im Entwurf vollständig berücksichtigt.

## 7.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

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

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.

## 7.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ wird die Erweiterung zweier ortsansässiger Gewerbebetriebe im Stadtteil Etwashausen planerisch vorbereitet. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst 2,27 ha und die Flurstücke mit den Nrn. 5248/2T, 5254/1, 5254/2, 5264/1, 5264/2, 5264/3, 5268/1T, 5273/1, 5276/1, 5276/2, 5276/3, 7022/20, 7022/21T und 7022/26. In der Bebauungsplanänderung und -erweiterung werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein eingeschränktes Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Schwarzacher Straße Ost“ erstreckt sich auf überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wege. Der nordöstliche Geltungsbereich befindet sich bereits innerhalb des bestehenden Industriegebiets, die bisher gültigen Festsetzungen werden durch die in der 5. Änderung und Erweiterung getroffenen Festsetzungen ersetzt. Da hier jedoch bereits Baurecht besteht, werden die entsprechenden Flächen - ebenso wie bereits versiegelte und bebaute Flächen bzw. weiterhin unverändert bestehende Flächen - nicht als Ein-

griff gewertet.

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

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

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

Der Großteil des Erweiterungsbereichs liegt innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes des Mains (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b WHG). Der durch die zulässige Bebauung verursachte Retentionsraumverlust ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB volumen-, funktions- und zeitgleich zu kompensieren. Der Ausgleich wird zum Teil durch die Anlage von Geländemulden mit durchschnittlich ca. 50 cm Tiefe auf den internen naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen A1 geschaffen. Der weitere Retentionsraumverlust wird auf externen Flächen ausgeglichen, welche zum Entwurf des Bebauungsplans konkret benannt werden.

Das Planungsgebiet ist als potenzieller Lebensraum für boden- und heckenbrütende Vogelarten (Brut-/Nahrungshabitat) sowie für Fledermäuse (Jagd-/Nisthabitat, Durchflug) zu bewerten. Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt, können jedoch nicht generell ausgeschlossen werden. Daher wurden Maßnahmen ergriffen, um diese Funktionen weitest möglichst zu sichern. Neben grünordnerischen Maßnahmen (Pflanz- und Erhaltungsgebote) sind auch entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im engen räumlichen Zusam-

menhang vorgesehen. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung der festgesetzten artspezifischen konfliktvermeidenden Maßnahmen nicht verursacht. Diese werden durch Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden Ausgleichsflächen von rund 0,75 ha notwendig, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt werden. Die vorgesehenen Maßnahmen dienen v. a. den Schutzgütern Arten und Lebensräume, Klima/Luft, Boden und Wasser, da diese Schutzgüter von der vorliegenden Planung vorrangig betroffen sind. Die nachfolgende Tabelle fasst die Inhalte des Umweltberichts unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zusammen und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

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

Tab. 11: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

## 8 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 26.07.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der B27 - 5. Änderung und Erweiterung“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .....2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der B27 - 5. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom 26.07.2018 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom .....2018 bis zum .....2018 frühzeitig beteiligt:

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt vom ..... 2018 bis zum ..... 2018 durch öffentliche Auslage.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2018 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .....2018 bis .....2018 öffentlich ausgelegt.

## 9 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).

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

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

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR  
LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2018): Landes-  
entwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 1. März 2018.  
München.

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

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

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (April 2018):  
BayernAtlas plus.

BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROH-  
STOFFE (BGR) & STAATLICHE GEOLOGISCHE DIENSTE (SGD)

(2016): Hydrogeologische Übersichtskarte von Deutschland  
1:200.000, Oberer Grundwasserleiter (HÜK200 OGWL).

Digitaler Datenbestand, Version 3.0. Hannover.

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER  
LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR  
(Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.

Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert  
durch Gesetz vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE  
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009  
(BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Geset-  
zes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTE-  
RIUM DES INNERN, FÜR BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2017):  
P16/17 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe  
Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Aus-  
arbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und  
Bebauungsplänen. München.

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

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

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

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

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

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

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Luftbild mit Umgrenzung des Änderungs-/ Erweiterungsbereich, unmaßstäblich	7
Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Änderungsbereichs, unmaßstäblich	8
Abb. 3: Übersicht über den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ mit den Änderungen/Erweiterungen 1-4 und der geplanten 5. Änderung und Erweiterung	10
Abb. 4: Lage des Geltungsbereichs und des festgesetzten (kariert) und des ermittelten (liniert) Überschwemmungsgebiets des Mains (HQ 100), unmaßstäblich	24
Abb. 5: Überschlägige Ermittlung des zu erwartenden Retentionsraumverlusts (blau schraffiert) aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans, unmaßstäblich	25
Abb. 6: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘	53
Abb. 7: Ableitung der ‚Beeinträchtigungsintensität‘	59

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	geplante Flächennutzungen	27
Tab. 2:	zugeordnete externe Maßnahmenflächen	27
Tab. 3:	Wirkfaktoren und deren Dimension	34
Tab. 4:	Einstufung des Zustands der Schutzgüter, die das gesamte Plangebiet betreffen	55
Tab. 5:	Einstufung des Zustands der Schutzgüter im TB 1	55
Tab. 6:	Einstufung des Zustands der Schutzgüter im TB 2	56
Tab. 7:	Einstufung des Zustands der Schutzgüter im TB 3 (Bereiche ohne Eingriff/eingriffsneutral)	56
Tab. 8:	Einstufung der geplanten baulichen Nutzung nach Leitfaden	57
Tab. 9:	Ausgleichsflächenbedarf	60
Tab. 10:	Entwicklungsziele auf den Ausgleichsflächen	62
Tab. 11:	Beschreibung und Bewertung der Umweltaus- wirkungen	67

## 10 ANHANG

- 1) Spezieller Artenschutz: Abschichtung relevanter Arten

