



**Stadt Kitzingen**

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



**Begründung  
zum Vorentwurf vom 20.12.2012**



**Stadt Kitzingen**

**Kaiserstraße 13/15  
97318 Kitzingen**

aufgestellt: 20.12.2012

M ü l l e r

Oberbürgermeister

**Bearbeitung:**

**arc.grün** | landschaftsarchitekten.stadtplaner

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

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

Ulrike Ebner, Dipl.-Geogr.

<b>1</b>	<b>Anlass für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtliche Grundlagen	4
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.3	Flächennutzungsplan	5
<b>3</b>	<b>Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	7
4.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung	9
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
4.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung	10
4.6	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	10
4.7	Altlasten	11
4.8	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	12
<b>5</b>	<b>Grünordnung und umweltschützende Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB</b>	<b>12</b>
5.1	Planerische Vorgaben zur Grünordnung	12
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	14
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht – Phase 1 (Scoping)</b>	<b>17</b>
7.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	17
7.2	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	17
7.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen	17
7.4	Beschreibung der Wirkfaktoren	18
7.5	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen	18
7.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	27
7.7	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	31
7.8	Sonstige Angaben	32
7.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	33
<b>8</b>	<b>Hinweise zum Aufstellungsverfahren</b>	<b>36</b>
<b>9</b>	<b>Daten- und Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis</b>	<b>37</b>
<b>10</b>	<b>Anlagen (werden den betroffenen Fachbehörden auf Verlangen zur Verfügung gestellt)</b>	<b>38</b>

## 1 Anlass für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

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

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

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

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

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 18.10.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2013 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 22. Juli 2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert am 20. Dezember 2011
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

### 2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006** und dem **Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2)**. Diese sind in der Begründung zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen benannt, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu diesem Bebauungsplan aufgestellt wird (vgl. Kap. 4.2. der Begründung zur 40. Flächennutzungsplanänderung).

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

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

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

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

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

### 2.3 Flächennutzungsplan

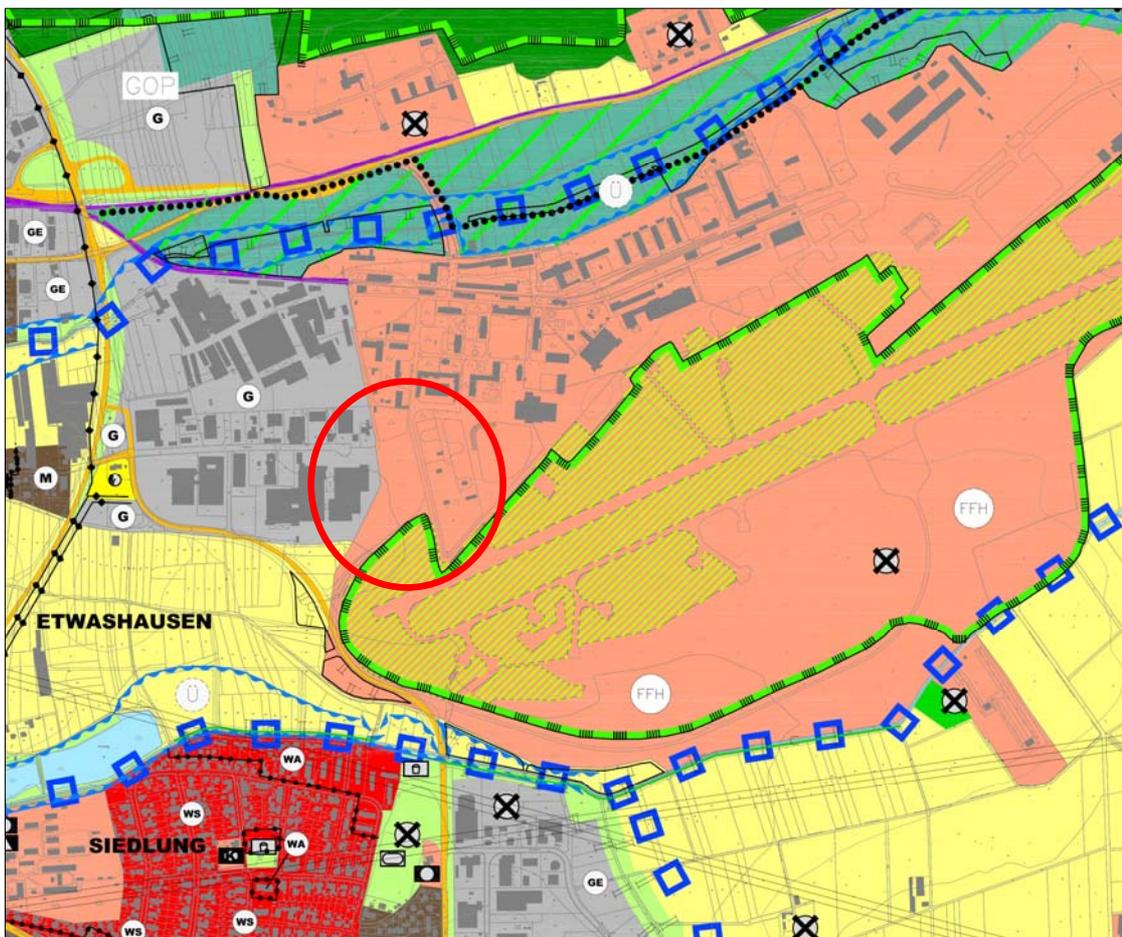


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Kitzingen, unmaßstäblich

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen (39. Änderung, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 07.03.2012) ist das Planungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen und die derzeit dargestellte Gemeinbedarfsfläche nicht den aktuellen Nutzungsanforderungen entspricht, ist im Bereich des Planungsgebietes

tes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung mit einer Größe von ca. 3,29 ha befindet sich im Osten der Stadt Kitzingen im Stadtteil Etwashausen (vgl. Abb. 2). Er liegt im Westen der ehemaligen Harvey Barracks und grenzt östlich an das bestehende Gewerbegebiet „Flugplatzstraße“ an. Die Harvey Barracks wurden früher durch die amerikanischen Streitkräfte als Flugplatz mit zugehörigen Einrichtungen genutzt. Seit 2006 liegt diese Fläche brach und ist nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

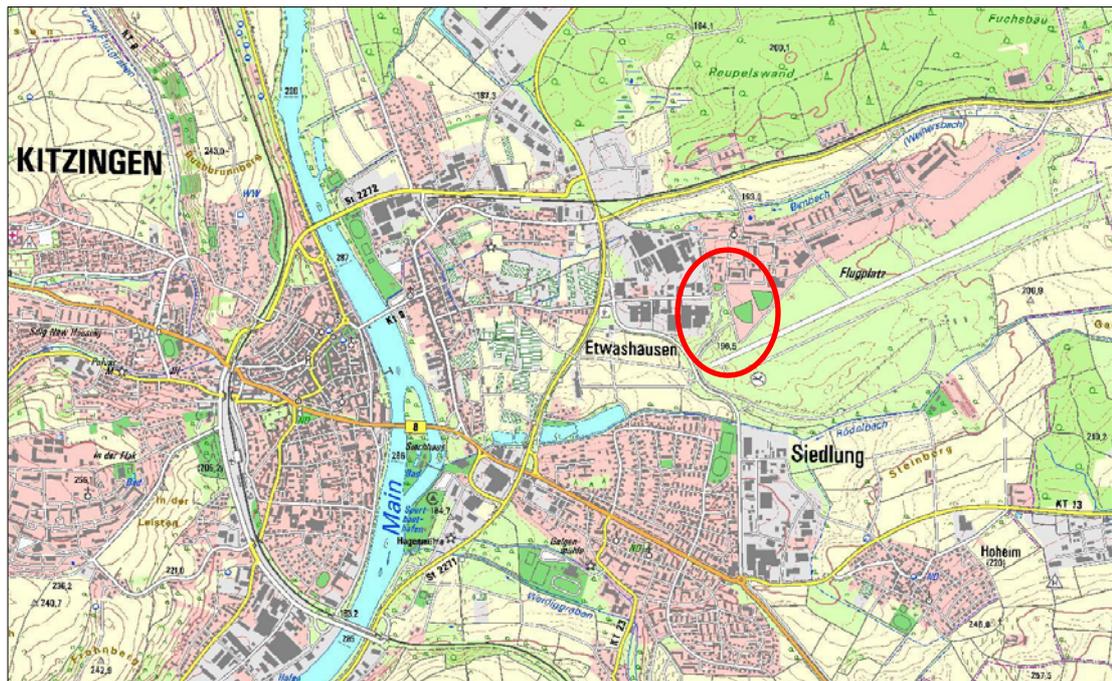


Abbildung 2: Lage des Plangebietes unmaßstäblich (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt – Online Viewer FIN-Web)

Westlich des Planungsgebietes befinden sich die beiden Betriebe, die ihr Grundstück erweitern wollen. Der südliche Betrieb ist als Fahrzeugzulieferer tätig, bei dem nördlich gelegenen Betrieb handelt es sich um einen Fahrzeug- und Werbetechniker. An den übrigen Seiten grenzt das Planungsgebiet an die Nutzungen des ehemaligen Flugplatzgeländes an. Die Start- und Landebahn befindet sich im Südosten des Geltungsbereiches. Im Nordosten liegen die zum Militärflugplatz gehörenden Gebäude, Stellplätze und Lagerflächen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

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

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

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 6270/5 und einen Teil des Grundstücks mit der Flurnummer 6270. Dieser Teil des

Planungsgebietes erstreckt sich auf einen kleinen Teil im Westen der Harvey Barracks. Von den US-Streitkräften wurde er überwiegend für Lager- und Abstellflächen sowie als Parkplatz genutzt. Außerdem wird der Bereich durch eine derzeit nicht genutzte Straße gequert. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 6270 befindet sich noch im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und liegt heute brach. Das nördlich anschließende Grundstück mit der Fl.-Nr. 6270/5 wurde bereits durch den westlich angrenzenden Automobil- und Werbetechnik-Betrieb erworben. Es wird von diesem teilweise als Abstellfläche für Kfz und Lagerfläche genutzt.

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

Neben geschotterten und voll versiegelten Erschließungs- und Lagerflächen finden sich im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans (Bereich der ehemaligen Harvey Barracks) überwiegend extensive Wiesenflächen. Westlich der Erschließungsstraße, die den Geltungsbereich zentral quert, wurde eine Baumreihe aus Pappeln angelegt. Weitere Gehölzstrukturen und Einzelbäume finden sich im Nordosten des Planungsgebietes im Umfeld der hier vorhandenen Lagerflächen sowie im Süden (initialer Gehölzaufwuchs auf extensiven Wiesenflächen). Der Änderungsbereich umfasst die Gehölz- und Heckenstrukturen, die zur Eingrünung des Fahrzeug-Zulieferbetriebes gepflanzt wurden. Voraussichtlich aufgrund von Grenzungenauigkeiten reichen diese teilweise in das benachbarte Grundstück (Fl.-Nr. 6270) hinein. Im Norden des Änderungsbereiches befindet sich ein Teil eines privaten Gartens mit einigen Einzelbäumen.

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

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

## **4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

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

Der nördlich gelegene Kfz- und Werbetechniker beabsichtigt, auf seinem Erweiterungsgrundstück ein Verwaltungs- und ein betriebsbezogenes Wohngebäude zu errichten. Außerdem sollen Lagerhallen und Kfz-Stellplätze angelegt werden. Geplant ist, die Gebäude mit zwei Vollgeschossen zu realisieren. Die Erweiterungsfläche dieses Betriebes beträgt ca. 0,5 ha.

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

Die Erschließung der Erweiterungsflächen erfolgt vollständig über die beiden vorhandenen Betriebsgelände. Der Bereich ist somit siedlungsstrukturell ausschließlich dem bestehenden Gewerbegebiet „Flugplatzstraße“ zugeordnet und wird aus dem Areal der ehemaligen, bisher noch nicht öffentlich zugänglichen Harvey Barracks herausgenommen. Eine Straßen- oder Wegeverbindung zwischen dem Gewerbegebiet und dem ehemaligen Militärareal ist nicht vorgesehen.

Von Seiten der Stadt Kitzingen bestehen langfristige Überlegungen zur Schaffung einer Straßenverbindung zwischen der Panzerstraße im Süden und der Staatsstraße 2272 im Norden. Die östliche Grenze des Baugebietes orientiert sich an einer möglichen Trasse hierfür. Eine spätere Erschließung des Baugebietes über eine mögliche Verbindungsstraße im Osten ist nicht vorgesehen.

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

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die gewählte Festsetzung weicht von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung im westlich angrenzenden Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ab, in dem ein Industriegebiet festgesetzt ist. Die Stadt Kitzingen trägt damit der derzeitigen Absicht der erweiterungswilligen Betriebe Rechnung, im Gewerbegebiet überwiegend Büro- und Verwaltungsnutzungen anzusiedeln.

Nicht zulässig ist im Gewerbegebiet die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben aller Art. Damit setzt die Stadt Kitzingen die Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes<sup>1</sup> um. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt sind darin Ansiedlungsleitsätze für Vorhaben oder Erweiterungen im Einzelhandel und bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien formuliert. Zur Stärkung des Einkaufsstandortes Innenstadt und der Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet wird empfohlen, Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten auszuschließen, die nicht als „ergänzende Sonderstandorte“ für Einzelhandelsnutzungen geeignet sind. Dies trifft auf das Gewerbegebiet „Flugplatzstraße“ und somit auch auf dessen Erweiterung zu.

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

Allgemein zugelassen werden im Gewerbegebiet die gemäß Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Damit werden die Voraussetzungen für den Betrieb für Kfz- und Werbetechnik geschaffen, auf seiner Erweiterungsfläche im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unter anderem eine betriebsbezogene Wohnung zu errichten.

<sup>1</sup> Quelle: Stadt + Handel (2012): Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Kitzingen.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes, der Erweiterungsfläche des angrenzenden Kfz- und Werbetechnikbetriebes, werden die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (0,8) und der Traufhöhe (18 m) entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Diese ermöglichen die Umsetzung der Erweiterungsabsichten des Betriebes und sind darüber hinaus geeignet, die bauliche Entwicklung im Gewerbegebiet zu steuern. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden ergänzend die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 24 m und die zulässige GFZ mit 2,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen sind sinnvoll, da im Bebauungsplan keine Vorgaben zu Dachformen und -neigungen getroffen werden. Durch die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe und der zulässigen Geschossfläche werden die zukünftigen Gebäudekubaturen begrenzt und eine Einbindung in die umgebende Bebauung und die Freiflächen unterstützt.

Für den südlichen Teil des Planungsgebietes werden die Festsetzungen zum Maß der Nutzung – abgesehen von der GRZ – im Vergleich zur rechtsverbindlichen Planung erhöht. Dies trägt den Absichten des Kfz-Zulieferkonzerns Rechnung, hier Büro- oder Produktionsgebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen zu errichten. Aufgrund dessen wird die zulässige Traufhöhe mit 24 m und die zulässige Gebäudehöhe mit 30 m festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird wie im nördlichen Teil des Gewerbegebietes auf 2,4 begrenzt.

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

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

### 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

#### 4.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und –erweiterung ist keine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Anbindung des Planungsgebietes an das städtische Straßennetz erfolgt über die bestehenden Grundstücke der beiden angrenzenden Betriebe, die eine Erweiterung im Planungsgebiet beabsichtigen. Diese verfügen über eine Zu- und Abfahrt zur Flugplatzstraße. Um eine ordnungsgemäße Erschließung des Planungsgebietes zu gewährleisten, ist beabsichtigt, entweder ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der beiden Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 6270 und 6270/5 auf den bestehenden Betriebsgrundstücken im Grundbuch zu sichern, oder die jeweils bestehenden Betriebsgrundstücke mit den geplanten Erweiterungsgrundstücken zu verschmelzen. Der Fahrzeugzulieferbetrieb beabsichtigt, im Norden seines Grundstücks in Verlängerung der Flugplatzstraße eine private Erschließungsstraße anzulegen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung enthalten.

Von Seiten der Stadt Kitzingen bestehen langfristige Überlegungen zur Schaffung einer neuen Verbindungsstraße zwischen der Panzerstraße im Süden und der Staatsstraße 2272 im Norden. Eine mögliche Trasse verläuft in östlichem Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Von einer Aufnahme der Straßenverbindung in den Bebauungsplan wird abgesehen. Eine spätere Erschließung des Baugebietes über eine mögliche Straße im Osten ist darüber hinaus nicht vorgesehen.

Die Erweiterungsflächen der bestehenden Betriebe können über deren Betriebsgrundstücke an die vorhandenen Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation) angeschlossen werden. Die Netze sind auch für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert.

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

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

Die bestehenden Gewerbebetriebe im Baugebiet „Flugplatzstraße“ werden im Mischsystem entwässert. Für die geplanten Erweiterungsflächen ist die Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Der Kfz-Zulieferbetrieb im Süden prüft derzeit, ob ein Teil des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück versickert werden kann (z.B. über Versickerungsmulden).

#### 4.6 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes „Flugplatzstraße“ an. Für die direkt westlich gelegenen Flächen ist ein Industriegebiet festgesetzt. Im Osten befindet sich die Start- und Landebahn, im Nordosten die baulichen Anlagen des ehemaligen Militärflugplatzes Kitzingen. Für den nördlichen Teil des Flugplatzbereichs ist eine gewerbliche Nachnutzung geplant. Die Wiederaufnahme des Flugbetriebes am Flugplatz ist möglich. Die nächste Wohnbebauung im Stadtteil Siedlung befindet sich ca. 400 m weiter südlich. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen als Allgemeines Wohngebiet sowie Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Im Süden führt die Panzerstraße am Planungsgebiet vorbei, welche die Bundesstraße 8 mit der Staatsstraße 2271 und im weiteren Verlauf mit der A 3 verbindet.

Durch die Betriebserweiterung im geplanten Gewerbegebiet werden Lärmemissionen hervorgerufen (Pkw-Verkehr von Mitarbeitern und Kunden, Lkw-Lieferverkehr, Gewerbelärm etc.). Nutzungskonflikte sind aufgrund der angrenzenden, unempfindlichen Nutzungen und der weiten Entfernung zur nächsten Wohnbebauung nicht zu erwarten. Daher sind Festsetzungen hierzu im Bebauungsplan nicht erforderlich. Auch im angrenzenden Bereich

des Bebauungsplans „Flugplatzstraße“ sind keine Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz getroffen. Die zusätzliche gewerbliche Bebauung im Erweiterungsbereich rückt im Vergleich mit dem bestehenden Baugebiet nicht näher an schützenswerte Wohnnutzungen heran.

Die angrenzenden Nutzungen (Panzerstraße, Gewerbebetriebe des Baugebietes „Flugplatzstraße“, geplante gewerbliche Nutzung im Bereich der ehemaligen Harvey Barracks, mögliche Wiederaufnahme des Flugbetriebes am Flugplatz) bewirken gewerbliche und verkehrsbedingte Lärmimmissionen innerhalb des Planungsgebietes. Diese sind mit der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet vereinbar. Aufgrund dessen sind keine Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan erforderlich.

## **4.7 Altlasten**

### **4.7.1 Kontaminationsverdachtsflächen**

Für den Erweiterungsbereich der vorliegenden Planung und darüber hinaus für das gesamte Areal der Harvey Barracks wurde durch das Büro Roos Geo Consult eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Diese umfasste alle Untersuchungsschritte von der historischen Erkundung bis zur Detailuntersuchung (vgl. Gutachten in Anlage 2).

Im Rahmen der Untersuchung wurden insgesamt vier Kontaminationsverdachtsflächen abgegrenzt. Sie sind als Hinweis in der Planzeichnung enthalten:

- KVF III-020: In diesem Bereich wurde in den Jahren 1938 -1945 eine Sand- und Kiesgrube betrieben, deren Verfüllung möglicherweise zum Teil mit Gefahrgut, Munition und Schrott erfolgte.
- KVF IV-020: Das Areal umfasst ehemalige FLAK-Stellungen mit Laufgraben aus dem Jahren 1944-1945.
- KVF V-002: Die Fläche wurde von ca. 1950 bis 1980 als Lager und Abstellplatz für Betriebs- und Baustoffe genutzt.
- KVF V-005: Der Bereich diente seit den 1960er Jahren teilweise bis heute als Abstellfläche für Militär- und Privatfahrzeuge.

Gemäß der Untersuchung des Büros Roos Geo Consult ergibt sich bei der Nutzung des Bereichs als Gewerbegebiet für keine der vier Kontaminationsverdachtsflächen weiterer Untersuchungsbedarf für die Wirkungspfade Boden – Nutzpflanze, Boden – Mensch und Boden – Grundwasser. Für die Fläche KVF III-020 wäre im Falle einer sensibleren Nutzung (Wohnen, Spielen) eine Neubewertung für den Wirkungspfad Boden – Mensch erforderlich. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

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

### **4.7.2 Kampfmittelverdachtsflächen**

Aufgrund der früheren Nutzung der Harvey Barracks als Militärflugplatz muss im gesamten Areal mit Resten von Kampfmitteln (z.B. verbliebener sprengkräftiger Übungsmunition, Blindgänger aus Bombenabwürfen) gerechnet werden. Aus Gründen der öffentlichen Sicherheit ist deshalb eine Erkundung und Räumung des Areals erforderlich. Hierfür ist ein zweistufiges Verfahren vorgesehen:

In einem ersten Schritt erfolgt eine Sondierung und Bergung von großkalibriger Abwurfmunition und anderer Kampfmittel größerer Kaliber. Diese Maßnahme erfolgt vor Beginn der Bauarbeiten im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans.

Die zweite Phase zur Bergung kleinkalibriger Munition hat baubegleitend durch eine Fachfirma zu erfolgen: Das bei den Erdarbeiten freiwerdende Bodenmaterial ist hier genauso zu überprüfen wie die Sohlbereiche der Baugruben. Im Anschluss – vor der Nutzungsaufnahme – kann durch die Fachfirma eine beschränkte Kampfmittelfreiheit nachgewiesen werden.

Die Gefahrenabwehr in Verbindung mit dem Kampfmittelverdacht wird über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan sichergestellt.

#### **4.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

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

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

Die bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Werbeanlagen ist notwendig, um Beeinträchtigungen der umgebenden Grundstücke und der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden und einen möglichst verträglichen Übergang in die umgebenden Freiflächen zu schaffen. Eine ruhige, kontinuierliche Gestaltung der Werbeanlagen trägt dazu bei.

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

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

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

#### **5.1 Planerische Vorgaben zur Grünordnung**

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse abgeleitet.

Naturräumlich gehört der östliche Teil der Stadt Kitzingen zum Naturraum „Maintalhänge“ (133-B) im Übergang zum „Steigerwaldvorland“ (137-A). Der gesamte Bereich, der sich beidseits des Mains erstreckt, ist durch die intensive Nutzung entlang des Flusses geprägt. Naturnahe Flächen sind nur noch in geringem Umfang erhalten<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet selbst befindet sich ebenfalls in einem städtischen Bereich, die Umgebung ist gewerblich genutzt. Prägend für den Geltungsbereich ist jedoch die Lage auf einem ehemaligen Militärstandort, dessen Nutzung seit ca. sechs Jahren aufgegeben wurde und der seither brach liegt. Er ist seitdem der natürlichen Sukzession überlassen.

<sup>2</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Kitzingen.

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

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

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

Innerhalb oder im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich keine in der Biotopkartierung erfassten Biotope.

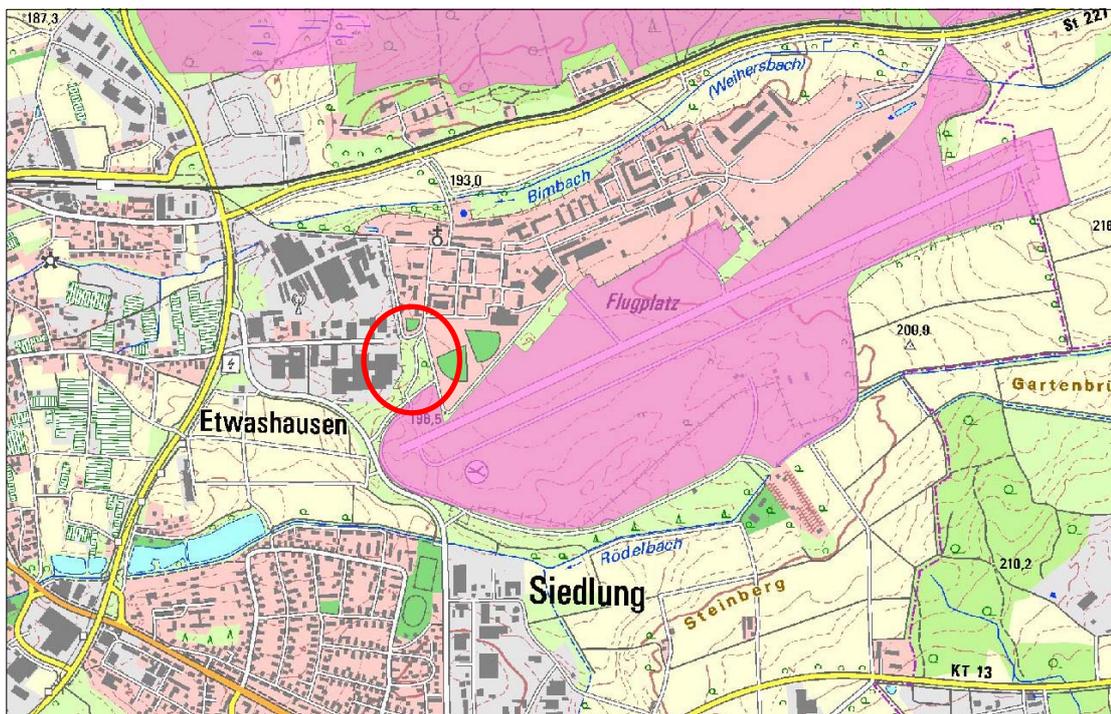


Abbildung 3: FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ im Südosten und Osten des Geltungsbereichs, unmaßstäblich (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt – Online Viewer FIN-Web)

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

Grünflächen entwickeln<sup>3</sup>. Im Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Kitzingen ist der Bereich als überregional bedeutsamer Lebensraum eingestuft.

Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Erhaltungsziele und die Zielarten des FFH-Gebietes abgeschätzt und hinsichtlich des Beeinträchtigungsgrades und der Erheblichkeit der Störwirkung bewertet. Die Ergebnisse werden im Laufe des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens ergänzt.

Darüber hinaus befinden sich keine Schutzgebiete im Umfeld des Planungsgebietes.

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm** (ABSP) des Landkreises Kitzingen<sup>4</sup> formuliert für den Naturraum „Maintalhänge“ und das Schwerpunktgebiet „Unterfränkische Sande“, das sich auch auf den südlichen Teil des Planungsgebietes erstreckt, die folgenden naturschutzfachlichen Ziele:

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

Im **Landschaftsplan** der Stadt Kitzingen<sup>5</sup>, der in den Flächennutzungsplan integriert ist, sind folgende Ziele für den Siedlungs- und Ortsrandbereich und die Sandrasen im Bereich des ehemaligen Flugplatzes genannt:

- Baumüberstellung und Eingrünung von Stellplätzen
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Ortsrandeingrünung zur Einbindung neuer Baugebiete in die freie Landschaft
- Fassadenbegrünung
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Reduzierung der Versiegelung auf ein Minimum, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wo möglich
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch Freihaltung von Pufferzonen
- Erhalt und Optimierung von Trockenlebensräumen und wertvollen Mager- und Sandrasen

## 5.2 Grünordnerische Festsetzungen

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

Die Bepflanzung gewährleistet trotz der angestrebten hohen baulichen Dichte eine Mindestdurchgrünung und Gliederung sowie die randliche Eingrünung des Baugebietes. Die

<sup>3</sup> Quelle: Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) (2009): Managementplan für das FFH-Gebiet 6227-372 „Flugplatz Kitzingen“ (Landkreis Kitzingen). Würzburg.

<sup>4</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Kitzingen.

<sup>5</sup> Stadt Kitzingen (2006): Erläuterungsbericht (Teil Landschaftsplan) zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Maßnahmen tragen außerdem zur Vermeidung der Überwärmung versiegelter oder teilversiegelter Flächen und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Einbindung in die umgebenden Freiflächen aufgrund der Lage des Planungsgebietes am östlichen Stadtrand von Kitzingen, der durch die topographischen Gegebenheiten aus Richtung Süden und Osten einsehbar ist. Daher ist im Süden und Osten des Baugebietes eine private Grünfläche in einer Breite von 6 m festgesetzt, auf der eine Eingrünung durch Laubbaumhochstämme und Strauchgehölze zu entwickeln ist. Sollten die derzeitigen Überlegungen der Stadt Kitzingen ergeben, dass im Osten des Geltungsbereichs eine neue Straßenverbindung realisiert werden kann, werden die privaten Grünflächen gleichzeitig eine Abschirmung zwischen Verkehrsfläche und Gewerbegebiet bewirken.

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

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

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

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

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

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten werden bauzeitliche Beschränkungen (Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten), die Prüfung zu fällender Bäume auf Fledermaus-Sommerquartiere und Ruhestätten von Vögeln sowie der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel festgesetzt.

Als Ausgleichsflächen, die der Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen in Boden, Natur und Landschaft dienen, werden dem Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereichs 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 Gesamtfläche von ca. 1,87 ha zugeordnet. Geeignete Flächen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden. Diese werden im Laufe des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens ergänzt.

Weitere Inhalte der Grünordnungsplanung wie

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

sind im Umweltbericht (Kap. 7) behandelt.

## 6 Flächenbilanz

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

<b>Geplante Nutzungen im Geltungsbereich</b>	<b>Fläche in ha / Anteil in %</b>	
Gewerbegebiet	3,08	93,62%
Private Grünfläche	0,21	6,38%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3,29</b>	<b>100</b>
<b>davon Änderungsbereich</b>	<b>0,25</b>	

## **7 Umweltbericht – Phase 1 (Scoping)**

### **7.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans**

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

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im Osten des Geltungsbereiches wird im Übergang zur Freifläche des ehemaligen Militärflugplatzes eine private Grünfläche ausgewiesen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 3,29 ha.

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

### **7.2 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung**

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgte in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft. Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse 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 wurden ferner herangezogen:

- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen
- Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kitzingen (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2002)
- eigene Erkenntnisse durch Ortsbegehung im November 2012
- Managementplan für das FFH-Gebiet 6227-372 „Flugplatz Kitzingen“ der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg (2009)
- Altlastenuntersuchung des Büros Roos Geo Consult (vgl. Anlage 2)

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

### **7.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen**

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG, § 44 BNatSchG, Art. 12 – 16 FFH-Richtlinie, Art. 5 VS-Richtlinie), dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Boden- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende technische Regeln und Empfehlungen berücksichtigt:

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003)
- Hinweise der Obersten Baubehörde zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Stand 3/2011)

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

#### 7.4 Beschreibung der Wirkfaktoren

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

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

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

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

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

- dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Neuschaffung von Bauflächen mit einem zulässigen Versiegelungsgrad von bis zu 80 %.
- Zusätzliche gewerbliche Baukörper am Siedlungsrand im Übergang zur Freifläche des Flugplatzes (Fernwirkung, große Kubaturen mit maximal 30 m Höhe)
- ggf. positive Effekte insbesondere für den Boden- und Wasserhaushalt infolge der Beräumung von künstlichen Auffüllungen und Kampfmitteln

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

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

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbepflanzten Zustand werden im Folgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Im Rahmen der Planung berücksichtigte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die zur Reduzierung von negativen Umweltauswirkungen beitragen, werden den Schutzgütern im Einzelnen zugeordnet.

##### 7.5.1 Schutzgut Mensch – Wohnen und Wohnumfeld, Erholung, Immissionen

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um den westlichen Teil des Flugplatzgeländes des ehemaligen Militärflugplatzes der US-Streitkräfte. Dieser Teil wurde v.a. für Lager- und Er-

schließungszwecke genutzt. Seit dem Jahr 2006 – mit der Aufgabe der militärischen Nutzung – liegt das Gelände brach. Es ist vollständig eingefriedet und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Insofern hat das Gebiet heute keine Bedeutung für die Naherholung.

Durch das angrenzende Gewerbegebiet „Flugplatzstraße“ (Festsetzung als Gewerbe- und Industriegebiet) und die südlich des Planungsgebietes verlaufende Panzerstraße wirken Lärm- und Schadstoffimmissionen auf das Planungsgebiet ein. Der ehemalige Militärflugplatz mit den zugehörigen baulichen Anlagen liegen heute zwar brach, langfristig ist hier jedoch auch wieder mit einer gewerblichen Nutzung und eventuell einer Wiederaufnahme des Flugbetriebes und den damit verbundenen Emissionen zu rechnen.

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

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

Die Untersuchung der im Planungsgebiet ermittelten Kontaminationsverdachtsflächen durch das Büro Roos Geo Consult (vgl. Anlage 2) hat ergeben, dass bei einer Nutzung des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet kein weiterer Untersuchungsbedarf für die Wirkungspfade Boden – Nutzpflanze und Boden – Mensch besteht. Für die Fläche KVF III-020 (vgl. Planzeichnung) wäre im Falle einer sensibleren Nutzung (Wohnen, Spielen) eine Neubewertung für den Wirkungspfad Boden – Mensch erforderlich.

### **Zu erwartende Umweltauswirkungen**

- baubedingte, vorübergehende Störungen im näheren Umfeld durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen)
- keine nachteiligen Auswirkungen auf die nächstgelegene Wohnnutzung aufgrund der weiten Entfernung, kein näheres Heranrücken an sensible Wohnnutzungen im Vergleich zum bestehenden Baugebiet
- Lärm- und Schadstoffeinwirkungen der Straße und des angrenzenden Gewerbegebietes auf das Planungsgebiet
- weiterhin keine Zugänglichkeit des bisher eingefriedeten Geländes durch private Nutzung
- Gefahren für die menschliche Gesundheit durch möglicherweise im Planungsgebiet vorhandene Kampfmittel
- Gefahr der Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Bodenkontaminationen im Bereich der Verdachtsfläche III-020 im Falle einer Wohnnutzung

### **Vermeidung und Minderung**

- Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung, Einbindung in die Landschaft, Sicherung des Durchgrünungsgrades, Verbesserung des Kleinklimas und Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Beschäftigte
- Festsetzungen zur Gebäudehöhe und –gestaltung, zu Werbeanlagen und Einfriedungen zur gestalterischen und städtebaulichen Einbindung
- Sicherstellung der Gefahrenabwehr in Verbindung mit dem Kampfmittelverdacht über den städtebaulichen Vertrag, ergänzende Hinweise zum Kampfmittelverdacht im Bebauungsplan
- Aufnahme einer Festsetzung, dass Wohnnutzungen im Gewerbegebiet nur unter der Voraussetzung zulässig sind, dass Gefahren aufgrund von Bodenkontamination über den Wirkungspfad Boden-Mensch in der als Kontaminationsverdachtsfläche gekennzeichneten Teilfläche ausgeschlossen sind

### **Bewertung**

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

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

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

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

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

Südöstlich des Planungsgebietes beginnt das FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ (Nr. 6227-372), das sich in Richtung Osten im Bereich der Start- und Landebahn des ehemaligen Flugplatzes und auf ergänzende landwirtschaftliche Nutzflächen erstreckt. Es genießt als Bestandteil des Netzes Natura 2000 europäischen Schutz. Im Gebiet konnten sich über dem anstehenden Muschelkalk und den von Terrassen- und Flugsanden überdeckten Keuperschichten sehr wertvolle Sand- und Kalkrasen sowie extensiv genutzte Grünflächen entwickeln<sup>6</sup>. Zur Prüfung möglicher Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH-Gebiet wird eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Laufe des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens ergänzt.

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

Das potenzielle Vorkommen streng bzw. gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten wird im Rahmen der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** auf der Grundlage vorhandener Daten und der vorhandenen Nutzungs- und Biotopstrukturen untersucht. Dabei werden Arten bzw. Artengruppen, für die ein Vorkommen im Wirkraum des Planungsvorhabens aufgrund ihres Verbreitungsgebiets innerhalb des Naturraumes und/oder aufgrund ihrer Lebensraumansprüche ausgeschlossen werden kann, als nicht relevant identifiziert und von einer weiteren Betrachtung ausgenommen (Abschichtung).

Das Planungsgebiet bietet Lebensraumpotential für die Zauneidechse, so dass deren Vorkommen wahrscheinlich ist. Die Baumreihe, die den Geltungsbereich zentral quert, beherbergt potentiell Sommerquartiere von Fledermäusen und Neststandorte gehölzbrütender Vogelarten. Darüber hinaus kann das potentielle Vorkommen bodenbrütenden Vogelarten der offenen Feldflur und die Nutzung des Plangebiets als Brutstandort nicht generell ausgeschlossen werden.

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

<sup>6</sup> Quelle: Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) (2009): Managementplan für das FFH-Gebiet 6227-372 „Flugplatz Kitzingen“ (Landkreis Kitzingen). Würzburg.

## Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Verlust der Lebensraumfunktion dieses bisher zwar durch das angrenzende Gewerbegebiet vorbelasteten, aufgrund der Unzugänglichkeit in der Vergangenheit jedoch weitgehend unberührten Geländes durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme und flächige Bodenversiegelung
- überwiegender Verlust der belebten Bodenwelt, jedoch bereits Vorbelastungen durch künstliche Auffüllungen und Versiegelungen
- Verlust eines überwiegenden Teils der Gehölzstrukturen
- Beeinträchtigung der potentiell vorkommenden, streng oder besonders geschützten Arten Zauneidechse, Fledermäuse, gehölz- und bodenbrütende Vogelarten durch Verlust der Baumreihe und der extensiven Wiesenflächen nicht auszuschließen
- Störung/Beunruhigung störungsempfindlicher Tierarten insbesondere während der Bauzeit sowie durch Erhöhung der Nutzungsfrequenz während der dauerhaften gewerblichen Nutzung auf benachbarten Flächen im Süden und Osten können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

## Vermeidung und Minderung

- Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG: Durchführung von Gehölzrodung nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, Beschränkung von bauvorbereitenden Maßnahmen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (zulässig nur von Ende Juli bis Ende Februar), alternativ Nachweis, dass keine Vögel im Baufeld brüten
- Prüfung zu fallender Bäume auf aktuelle Sommerquartiere für Fledermäuse und dauerhafte Ruhestätten für die in Gehölzen brütenden Vogelarten. Sofern Quartierbäume von Fledermäusen betroffen sind, sind unvermeidbare Rodungen möglichst im Oktober durchzuführen. Als Ersatz sind rechtzeitig vor der Rodung Fledermauskästen an geeigneten Stellen anzubringen.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen zur Strukturanreicherung und Biotopvernetzung
- Verwendung standortgerechter Gehölzarten

## Bewertung

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

Im Rahmen einer **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** wird untersucht, inwieweit Schwerpunktlebensräume lokaler Populationen streng und besonders geschützter Arten betroffen sind und ob Verstöße gegen Schädigungs- und Störverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Verbot des erheblichen Störens während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten) vorliegen. Die Ergebnisse werden im Laufe des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens ergänzt.

### 7.5.3 Schutzgut Boden

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

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

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung wurde durch das Büro Roos Geo Consult eine Altlastenuntersuchung durchgeführt (vgl. Gutachten in Anlage 2). Die im Rahmen dessen ermittelten Kontaminationsverdachtsflächen erstrecken sich nahezu auf das gesamte Planungsgebiet (vgl. Planzeichnung). Es handelt sich dabei um eine ehemalige Sand- und Kiesgrube, ehemalige FLAK-Stellungen, sowie Lager- und Abstellflächen für Betriebs- und Baustoffe und Militär- und Privatfahrzeuge. In den gekennzeichneten Verdachtsflächen liegen überwiegend keine natürlichen Bodenverhältnisse vor. Die oberste Bodenschicht bilden meist teils sandige, kiesige oder schluffige, künstliche Auffüllungen unterschiedlicher Tiefe. Teilweise wurden außerdem Bodenverunreinigungen durch Ziegel, Schwarzdeckenbruch, o.ä. festgestellt.

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

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

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

Bodendenkmäler befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes.

### **Zu erwartende Umweltauswirkungen**

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

### **Vermeidung und Minderung**

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

### **Bewertung**

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

#### 7.5.4 Schutzgut Wasser – Grundwasser und Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

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

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

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

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

#### Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Flächenversiegelung
- Einschränkung der Versickerungsmöglichkeiten und des Rückhaltevermögens
- durch hohen Versiegelungsgrad zunehmend oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser
- Aufgrund des oberflächennah anstehenden Grundwassers sind Eingriffe in das Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen möglich.
- positive Effekte durch die Räumung von Kampfmitteln und künstlichen Auffüllungen im Zuge der Umnutzung zu gewerblicher Baufläche

#### Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Teilflächen
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf die für die bauliche Entwicklung erforderlichen Flächen
- Versickerung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes gemäß den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen
- Hinweis auf oberflächennah anstehendes Grundwasser

#### Bewertung

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

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

<sup>7</sup> Stadt Kitzingen (2006): Erläuterungsbericht (Teil Landschaftsplan) zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

### 7.5.5 Schutzgut Klima / Luft

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen beträgt die mittlere Jahreslufttemperatur im Gemeindegebiet ca. 9° C. Die Jahresniederschlagssumme wird mit 550 bis 650 mm im Jahr angegeben, der Bereich ist dem Trockengebiet der Mainfränkischen Platten zuzuordnen<sup>8</sup>.

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

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

#### Zu erwartende Umweltauswirkungen

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

#### Vermeidung und Minderung

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

#### Bewertung

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

### 7.5.6 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

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

Die Topographie des geplanten Baugebietes ist weitgehend eben, dessen Umgebung ist durch ein großräumiges Gefälle in Richtung Westen zum Main hin gekennzeichnet. Die

<sup>8</sup> Stadt Kitzingen (2006): Erläuterungsbericht (Teil Landschaftsplan) zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

topographische Situation bewirkt, dass aus Richtung Osten und Süden Blickbeziehungen auf das Planungsgebiet entstehen. Der Stadtrand ist jedoch durch die bestehenden Nutzungen im Umfeld (gewerbliche, militärische, verkehrliche Nutzungen) bereits stark vorbelastet.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt überwiegend im Bereich der Harvey Barracks. Der Bereich ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Der nördliche und westliche Teil des Gebiets befindet sich in Privatbesitz der angrenzenden Firmen und steht damit für Erholungsnutzungen ebenfalls nicht zur Verfügung. Insgesamt weist das Planungsgebiet heute somit keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung auf.

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

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

### **Zu erwartende Umweltauswirkungen**

- Verlust von Teilflächen der für den Landschaftsraum typischen extensiven Wiesenflächen
- Beeinträchtigung der Blickbeziehungen aus Richtung Osten und Süden auf den Stadtrand von Kitzingen durch bis zu 30 m hohe Bebauung; Auswirkungen aufgrund der Vorbelastungen im Umfeld als gering einzuschätzen
- Verlust der landschaftsgliedernden Baumreihe
- keine zusätzliche Beeinträchtigung der Radwegeverbindung entlang der Panzerstraße aufgrund der Vorbelastungen, Durchgängigkeit nicht gestört

### **Vermeidung und Minderung**

- Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der Gebäude, von Werbeanlagen und Einfriedungen
- Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung, Einbindung in die Landschaft und Sicherung des Durchgrünungsgrades
- schnelle Begrünung durch Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung und Vorgaben zu Pflanzqualitäten

### **Bewertung**

Die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes für die Erweiterung von zwei ortsansässigen Gewerbebetrieben an dem bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägten Stadtrand führt zu einem Rückgang von extensiven Wiesenflächen, die durch militärische Nutzung in der Vergangenheit jedoch bereits siedlungsstrukturell geprägt sind. Der aus Richtung Süden und Osten einsehbare Stadtrand wird durch die Errichtung von bis zu 30 m hohen Gebäuden vorverlagert.

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

### 7.5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

#### Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten

#### Vermeidung und Minderung

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

#### Bewertung

Beeinträchtigungen von Kultur- oder Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten.

### 7.5.8 Wechselwirkungen

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

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

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

Sich gegenseitig steigernde nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

### 7.5.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

- allmähliche Verbrachung und Artenverarmung der extensiven Wiesenbestände, fortschreitende Sukzession, vermutlich mit Verringerung der Artenvielfalt, jedoch Erhöhung der Biotopqualität durch Störungsfreiheit und Nutzungsaufgabe in offenen Bereichen

- mittelfristige Erhöhung des Lebensraumpotenzials für geschützte Arten der Gehölze, Gehölzränder, strukturreicher Offenlandbereiche und Sukzessionsstadien
- langfristige Erhöhung des Lebensraumpotenzials für Arten gehölzreicher Strukturen und Wälder

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

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

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

## **7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Auf der Grundlage des in Kapitel 7. 5 beschriebenen Umweltzustandes werden in Anlehnung an den „Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und dem derzeitigen Bestand gegenübergestellt.

### **7.6.1 Einstufung der Bestandssituation vor der Bebauung**

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

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

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

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



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

### 7.6.2 Einstufung der geplanten Nutzung, Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

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

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

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

### 7.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen

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

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

- Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung, Einbindung in die Landschaft, Sicherung des Durchgrünungsgrades, Verbesserung des Kleinklimas, Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Strukturanreicherung und Biotopvernetzung
- Verwendung standortgerechter Gehölzarten
- Schnelle Wiederbegrünung des Bodens durch Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung
- Wohnnutzungen im Gewerbegebiet innerhalb der Kontaminationsverdachtsfläche KVF III-020 nur nach Ausschluss von Gefahren aufgrund von Bodenkontamination über den Wirkungspfad Boden-Mensch zulässig
- Festsetzungen zur Gebäudehöhe und –gestaltung, zur Gestaltung von Werbeanlagen und von Einfriedungen zur gestalterischen und städtebaulichen Einbindung
- Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenbeschränkungen, Vorgaben für Gehölzrodungen, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das zwingend erforderliche Maß
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge auf Teilflächen
- Versickerung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes gemäß den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen
- Sicherstellung der Gefahrenabwehr in Verbindung mit dem Kampfmittelverdacht über den städtebaulichen Vertrag, ergänzende Hinweise zum Kampfmittelverdacht im Bebauungsplan
- Hinweise zum Bodenschutz
- Hinweis zur Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Fund gemäß Art. 8 DSchG
- Hinweis auf oberflächennah anstehendes Grundwasser

#### **7.6.4 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des erforderlichen Kompensationsbedarfs**

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

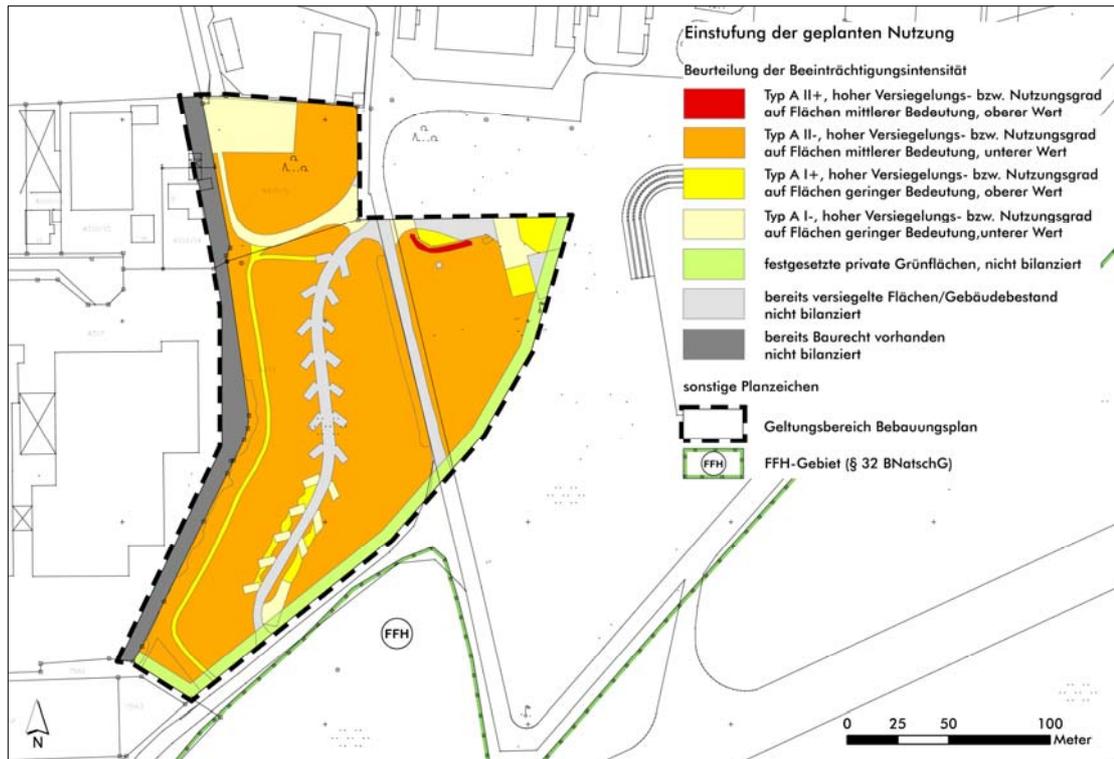


Abbildung 5: Einstufung der geplanten Nutzung und der Eingriffsintensität gemäß Leitfaden (unmaßstäblich)

Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors fließt die Bedeutung des Planungsgebietes und des Wirkraums für Naturhaushalt und Landschaft und die geplante Nutzungsintensität ein: Durch die Nutzungsaufgabe des Militärareals und der Unzugänglichkeit für die Öffentlichkeit konnte sich in Nachbarschaft zum FFH-Gebiet „Flugplatz Kitzingen“ ein weitgehend ungestörter Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entwickeln. Mit der festgesetzten Gewerbegebiet und dem hohen Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8, GFZ 2,4) ist eine hohe Nutzungsintensität im Geltungsbereich am Stadtrand von Kitzingen geplant.

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

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

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

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

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche (ha)	Feld	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf (ha)
<b>Gebiet geringer Bedeutung</b> Kategorie I		Typ A	0,3-0,6	
Schotterwege und -flächen	0,25 ha	Typ A I-	0,3	0,075
Grassaum	0,01 ha	Typ A I-	0,3	0,003
Grünweg	0,06 ha	Typ A I+	0,5	0,03
Altgras- und Ruderalflur	0,08 ha	Typ A I+	0,5	0,04
<b>Gebiet mittlerer Bedeutung</b> Kategorie II		Typ A	0,8-1,0	
sonstige Gehölzflächen	0,09 ha	Typ A II-	0,8	0,072
extensive Wiesenflächen	2,05 ha	Typ A II-	0,8	1,64
naturnahe Hecke	0,01 ha	Typ A II+	0,9	0,009
<b>Gebiet hoher Bedeutung</b> Kategorie III		Typ A	1,0-3,0	
nicht betroffen	-	-	-	-
<b>Summe Eingriff / Ausgleich</b>	2,55 ha			<b>1,869 ha</b>
<b>Nicht bilanziert</b>				
bereits versiegelte Flächen	0,29 ha		Nicht bilanziert	
private Grünflächen	0,20 ha		Nicht bilanziert	
Bestehendes Industriegebiet im BP „Flugplatzstraße“	0,25 ha		Nicht bilanziert	
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich (ha)</b>	3,29 ha			

Für den durch die Baugebietsausweisung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft mit einem zu berücksichtigenden Eingriffsbereich von 2,55 ha wird somit ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 1,87 ha ermittelt.

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

Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB werden dem Bebauungsplan „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Fläche von 1,87 ha außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

Geeignete Flächen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden. Diese werden im Laufe des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens ergänzt.

### 7.7 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

Bei den hierfür überplanten Flächen handelt es sich um einen Teil der Harvey Barracks, die seit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte ungenutzt sind. Die Nachnutzung dieser innerörtlichen Brachfläche ist ein weiteres Ziel, das im Rahmen der Planung verfolgt wird und somit die Wahl dieses Standortes erfordert. Die Wiedernutzbarmachung der vorgesehenen Flächen ist insbesondere aufgrund der Vorbelastungen fast aller Schutzgüter (vorhandene Bebauung im Umfeld, mittlerer Versiegelungsgrad, Bodenveränderungen durch künstliche Auffüllungen und Kampfmittel) gegenüber der Inanspruchnahme von

Bauflächen in bisher ungestörten, sensiblen Landschaftsräumen aus Umweltsicht zu bevorzugen.

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

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

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

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

## **7.8 Sonstige Angaben**

### **7.8.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Die vorliegenden und zur Verfügung gestellten Informationen basieren auf Daten- und Plangrundlagen, die in Planmaßstäben zwischen 1:25.000 (ABSP, geologische Karte, Bodenschätzungskarte etc.) und 1:10.000 (Landschafts- und Flächennutzungsplan) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen. Maßstabsgerechte Informationen z.B. zu Grundwasserflurabständen, Bodenqualitäten etc. können aus dieser Maßstabsebene nur überschlägig abgeleitet werden; sie wurden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitzustellenden Informationen als ausreichend erachtet.

Die Prognose und Differenzierung bau- und nutzungsbedingter Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wird zum derzeitigen Planungsstand pauschal und überschlägig beurteilt.

Darüber hinaus sind die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung (vgl. Anlage 2) in die Bewertung eingeflossen.

### **7.8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

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

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

## 7.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Flugplatzstraße“ – 3. Änderung und Erweiterung wird die Umnutzung des westlichen Teils der ehemaligen Harvey Barracks mit einem Umgriff von insgesamt ca. 3,29 ha im Osten des Stadtgebiets Kitzingen planerisch vorbereitet.

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

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

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

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

Nutzungskonflikte hinsichtlich Lärmimmissionen und Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes können aufgrund der Lage des geplanten Gewerbegebietes in einem gewerblich geprägten Umfeld und der weiten Entfernung zu der nächsten Wohnbebauung vermieden werden.

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

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

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

Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die mit der Planung insbesondere infolge des Verlusts der extensiven Wiesenflächen und der Gehölzstrukturen ausgelöst werden, schränken die ökologische Funktionsfähigkeit und das Lebensraumpotenzial des Areals insbesondere für die Schutzgüter Biotope und Arten, Wasser- und Bodenhaushalt ein. Diese Beeinträchtigungen werden an anderer Stelle im Stadtgebiet durch Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich kompensiert.

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

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

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
<b>Mensch</b>	Gewerbliche Nutzungen sowie Verkehrsflächen im Umfeld, Vorbelastung durch Lärm und Schadstoffe keine Konflikte mit Wohnnutzung zu erwarten Beeinträchtigung des Planungsgebietes durch Kampfmittel und Altlasten Derzeit keine Funktionen für die siedlungsnaher Erholung, Areal nicht für die Öffentlichkeit zugänglich	Pflanzgebote Festsetzungen zur Gebäudehöhe und -gestaltung, zu Werbeanlagen und Einfriedungen Sicherstellung der Gefahrenabwehr in Verbindung mit dem Kampfmittelverdacht über den städtebaulichen Vertrag Wohnnutzungen nur bei Ausschluss von Gefahren durch Bodenkontamination zulässig	<b>gering</b>
<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000</b>	überwiegend extensive Wiesenflächen sowie einzelne Gehölzstrukturen mittlerer Biotopqualität, teilweise versiegelte und Lagerflächen, privater Garten (geringe Biotopqualität) Vorkommen von Fledermäusen, Zauneidechse, sowie gehölz- und bodenbrütender Vogelarten nicht auszuschließen Vorbelastungen durch gewerbliche Nutzung im Umfeld	Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, Vorgaben zu Rodungen, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel) Pflanzgebote auf privaten Grünflächen mit standortgerechter Gehölzarten	<b>mittel</b>
<b>Boden</b>	Kleinräumiger Wechsel der geologischen Verhältnisse (oberer Muschelkalk, Flugsande, Maimkiese und -sande) Vorbelastung durch teilweise Versiegelung, künstliche Auffüllungen, Kampfmittel, sowie verkehrsbedingte Schadstoffe Keine Bodendenkmäler vorhanden	Reduzierung des Versiegelungsgrades Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge auf Teilflächen Schnelle Wiederbegrünung des Bodens durch Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung	<b>mittel</b>
<b>Wasser Grundwasser, Oberflächen-gewässer</b>	keine Oberflächengewässer Grundwasser oberflächennah anstehend, geringe Überdeckung, Risiko von Schadstoffeinträgen Vorbelastung durch teilweise Versiegelung und künstliche Auffüllungen	Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Teilflächen Versickerung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser gemäß den Vorgaben der Entwässerungssatzung Hinweis auf oberflächennah anstehendes Grundwasser	<b>mittel</b>

<b>Klima / Luft</b>	Kaltluftentstehungsgebiet mit lokalklimatischer Ausgleichsfunktion aufgrund der topographischen Verhältnisse, vergleichbare Flächen im Umfeld (Regionaler Grünzug „Etwashausen“ Vorbelastung durch Schadstoffimmissionen der angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Verkehr)	Neupflanzung von Bäumen und Gehölzstrukturen zur Verbesserung des Mikroklimas im Baugebiet (Beschattung, Temperatenausgleich, Staubfilter)	<b>gering</b>
<b>Landschaft, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Lage am Stadtrand, gewerbliche Nutzung westlich und nördlich angrenzend Gelände fällt in Richtung Westen, dadurch Fernwirkungen von Osten und Süden, Vorbelastung des Landschafts-/Stadtbildes durch bestehende Nutzungen Gelände bisher nicht für die Öffentlichkeit zugänglich, keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung Keine Landschaftsschutzgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete in der Umgebung, Regionaler Grünzug nicht betroffen	Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der Gebäude, von Werbeanlagen und Einfriedungen Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung, Einbindung in die Landschaft Schnelle Begrünung durch Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung und Vorgaben zu Pflanzqualitäten	<b>mittel</b>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	nicht betroffen	Hinweise auf Einhaltung von Art. 8 DSchG	<b>gering</b>

## 8 Hinweise zum Aufstellungsverfahren

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

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

.....

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

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

## 9 **Daten- und Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis**

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert am 20. Dezember 2011.

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

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2006): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006. München.

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.

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

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

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

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

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

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

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

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

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

Anlage 1: Hinweise zur Pflanzenverwendung

Anlage 2: Altlastenuntersuchung des Büros Roos Geo Consult in der Fassung vom 05.12.2012

## Anlage 1: Hinweise zur Pflanzenverwendung

### Geeignete Gehölze für die Randeingrünung, z.B.

#### Laubbaumhochstämme

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

#### Sonstige Gehölze

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

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

#### Laubbaumhochstämme

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

#### Laubbäume – Säulenformen

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