

## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a und § 10a BauGB

### Stadt Kitzingen

#### 42. Änderung des Flächennutzungsplans

#### Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 5. Änderung und Erweiterung

### Ziel der Aufstellung der Bauleitpläne

Mit der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ und der 42. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung zweier benachbarter Gewerbebetriebe geschaffen. Die Stadt Kitzingen sichert durch die Planung den Bestand und die Erweiterung der Betriebe und setzt gleichzeitig die Zielsetzungen des informellen Rahmenplans für den Stadtteil Etwashausen um, der langfristig eine gewerbliche Entwicklung auf bisherigen Flächen für den Gemüseanbau vorsieht.

Das Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ wird in Richtung Westen erweitert und auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flurstücken ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,9 und ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,6 und einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m mit einem gesamten Umgriff von 2,61 ha festgesetzt (Änderungsbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung). Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen damit weitgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die bauliche Dichte des Plangebiets ist demnach nicht höher als in der Umgebung.

Da das Planungsgebiet unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet im Norden Kitzingens angrenzt, ist für die grundlegende verkehrliche Anbindung (Erschließung) gesorgt.

In den Änderungsbereichen 2 und 3 der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Ausweisung von rechtlich festgesetzten Ausgleichsflächen auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen.

### Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und in den Umweltberichten zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung systematisch bewertet. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Mit der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ wird die Erweiterung zweier ortsansässiger Gewerbebetriebe im Stadtteil Etwashausen planerisch vorbereitet. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Schwarzacher Straße Ost“ erstreckt sich auf überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wege. Der nordöstliche Geltungsbereich befindet sich bereits innerhalb des bestehenden Industriegebiets, die bisher gültigen Festsetzungen werden durch die in der 5. Änderung und Erweiterung getroffenen Festsetzungen ersetzt. Da hier jedoch bereits Baurecht besteht, werden die entsprechenden Flächen - ebenso wie bereits versiegelte und bebaute Flächen bzw. weiterhin unverändert bestehende Flächen - nicht als Eingriff gewertet.

Die vorhandenen Plan- und Datengrundlagen wurden durch ein Immissionsschutzgutachten ergänzt.

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

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

Der Großteil des Erweiterungsbereichs liegt innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ 100) des Mains sowie vollständig innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes für ein extremes Hochwasserereignis (HQ extrem) des Mains (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b WHG). Der durch die zulässige Bebauung verursachte Retentionsraumverlust gegenüber der Wasserspiegellage des HQ 100 ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB volumen-, funktions- und zeitgleich zu kompensieren. Der Ausgleich wird durch die Anlage von Geländemulden mit durchschnittlich ca. 50 cm Tiefe auf der externen Ausgleichsfläche A2 sowie innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets GE<sub>e</sub> geschaffen.

Das Planungsgebiet ist als potenzieller Lebensraum für boden- und heckenbrütende Vogelarten (Brut-/Nahrungshabitat) sowie für Fledermäuse (Jagd-/Nisthabitat, Durchflug) u bewerten. Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt, können jedoch nicht generell ausgeschlossen werden. Daher wurden Maßnahmen ergriffen, um diese Funktionen weitest möglichst zu sichern. Neben grünordnerischen Maßnahmen (Pflanz- und Erhaltungsgebote) sind auch entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im engen räumlichen Zusammenhang vorgesehen. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung der festgesetzten artspezifischen konfliktvermeidenden Maßnahmen nicht verursacht. Diese werden durch Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden Ausgleichsflächen von rund 0,85 ha notwendig, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt werden. Die vorgesehenen Maßnahmen dienen v. a. den Schutzgütern Arten und Lebensräume, Klima/Luft, Boden und Wasser, da diese Schutzgüter von der vorliegenden Planung vorrangig betroffen sind.

### **Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung grundsätzlicher Überlegungen zur Standortwahl, wie

- Lage außerhalb von Schutzgebieten und außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets
- Nähe zu den erweiternden Unternehmen und vergleichbare, gewerbliche Nutzungen in der Umgebung
- vorhandene Erschließung über den im Erweiterungsbereich enthaltenen Flurweg

- Fortführung der Siedlungsentwicklung an bereits erschlossenem Standort
- Flächeneigentum der erweiternden Unternehmen

weist das Planungsgebiet neben der Flächenverfügbarkeit wesentliche Eignungskriterien auf. Optimierungsmöglichkeiten auf den bestehenden Grundstücken sowie Erweiterungsmöglichkeiten der beiden Unternehmen zu einer anderen Seite der bestehenden Betriebe hin bestehen aufgrund umgebender Bebauung und Nutzungen nicht. Darüber hinaus beschränken sich die Gewerbeflächenpotenziale der Stadt Kitzingen auf wenige Bauplätze im Gewerbegebiet „Großlangheimer Straße Nord“ (Bebauungsplan Nr. 84) in etwa 350 m östlicher Entfernung (vgl. Internetauftritt der Stadt Kitzingen - Gewerbegrundstücke, Stand 12/2019). Angesichts der Lage außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets und weiterer Schutzgebiete sowie im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet ist der Standort im Bereich „Schwarzacher Straße Ost“ alternativen Neubauten auf der „grünen Wiese“ vorzuziehen. Durch die Lage des Planungsgebiets in enger räumlicher Nähe zwischen bestehenden und den zukünftig erweiterten Betriebsflächen können zukünftig Synergieeffekte für die Unternehmen entstehen. Bei Betriebserweiterungen der beiden Unternehmen in das Gewerbegebiet „Großlangheimer Straße Nord“ blieben diese Effekte aus. Auch die geplante Betriebserweiterung des Busunternehmens auf einer Fläche von ca. 1,5 ha wäre aufgrund der Flächengrößen der zu verkaufenden Gewerbegrundstücke nur eingeschränkt möglich (größtes angebotenes Grundstück ca. 1,3 ha). Weitere Standortalternativen wurden daher nicht geprüft.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Folgende wesentliche Sachverhalte wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebracht und abgewogen:

#### *Erschließung, Erreichbarkeit landwirtschaftlich genutzter Grundstücke*

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und dem Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken wurde auf die erforderliche uneingeschränkte Erreichbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden gärtnerisch genutzten Grundstücke hingewiesen. Dies wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – landwirtschaftlicher Weg sowie durch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Bewirtschafter der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke, solange deren gärtnerische Nutzung besteht, gewährleistet.

Vom Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken wurde zudem auf im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Etwashausen gewidmete Wegeflächen im Plangebiet verwiesen. Sofern diese aufgrund der Planung nicht mehr für die Erschließung landwirtschaftlich genutzter Flächen erforderlich sind, wurden diese überplant; ein entsprechendes Entwidmungsverfahren der betroffenen gewidmeten Wegeflächen im Plangebiet wurde unter Beteiligung der betroffenen Landwirte durchgeführt.

#### *Denkmalschutz*

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege verweist auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG, sollten bei den Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten. Ein textlicher Hinweis auf Art. 8 Abs. 1 und 2 ist im Bebauungsplan enthalten. Darüber hinaus verweist das Landesamt für Denkmalpflege auf die erforderliche Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis vor Bodeneingriffen im Bereich der Ausgleichsfläche A2 (Fl.Nr. 5320) aufgrund der Lage in der Nähe eines Bodendenkmals.

Der Bebauungsplan wurde aus diesem Grund um einen textlichen Hinweis auf eine erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG ergänzt. Ebenso wurde das Bodendenkmal gemäß § 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Planzeichnungen der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans übernommen.

#### *Immissionen*

Das Landratsamt Kitzingen, technischer Umweltschutz weist darauf hin, dass bei einer Erschließung des Industriegebiets Gl<sub>e</sub>2 von Süden Immissionskonflikte mit der angrenzenden Bebauung entlang des Lochweg (Mischgebiet) zu erwarten sind. Die Erschließung des Industriegebiets Gl<sub>e</sub>1 und Gl<sub>e</sub>2 ist jedoch vollständig vom Norden, vom Lochweg her, geplant. Aufgrund der Festsetzung flächiger Pflanzgebote entlang des südlichen Rands von Gl<sub>e</sub>2 ist zudem eine Erschließung von Süden über den landwirtschaftlichen Weg ausgeschlossen. Nach Angabe der Unternehmen können die vorgegebenen Emissionskontingente und diesbezügliche Beschränkungen eingehalten werden. Darüber hinaus ist die Einhaltung der Geräuschkontingente im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gegenüber der Bauordnungsbehörde der Stadt Kitzingen gutachterlich nachzuweisen.

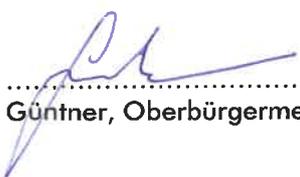
#### *Hochwasser*

Vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und Landratsamt Kitzingen, Untere Wasserbehörde wurde auf die Lage von Teilen des Plangebiets innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 des Mains sowie des gesamten Plangebiets innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem des Mains und erforderliche Maßnahmen und Vorgaben zum Hochwasserschutz verwiesen. Insbesondere durch die Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise (u. a. Festsetzung der Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens) sowie dem volumen-, zeit- und funktionsgleichen Ausgleich des Retentionsraumverlusts, der durch bauliche Maßnahmen entsteht, können erhebliche negative Auswirkungen im Zusammenhang mit Hochwasserereignissen vermieden werden.

#### *Naturschutz*

Vom Landratsamt Kitzingen, Untere Naturschutzbehörde wurden zunächst Bedenken erhoben bezüglich des nicht ausreichenden Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung hinsichtlich der nötigen Festlegung externer Ausgleichsflächen. Diese konnten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt und ein Ausgleichskonzept ausgearbeitet werden, sodass nun ein diversifizierter Maßnahmenkatalog vorliegt und der Ausgleichsflächenbedarf gedeckt wird. Hierdurch wurden die Bedenken des Landratsamts Kitzingen, Untere Naturschutzbehörde bezüglich des Naturschutzes zurückgestellt.

Kitzingen, den 08.05.2020

  
.....  
Güntner, Oberbürgermeister