

Anlage 1: Gesamteinschätzung relevanter Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2	
Bezeichnung des Planungsvorhabens:	
Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg – Kitzingen“ zur Schaffung der Planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Generalsanierung der Klinik Kitzinger Land mit Erweiterungs- und Umbauten	
Baugrundstück/Planungsumgriff:	
Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 3834, 3843/1 und 3888, Gemarkung Kitzingen	

1 Merkmale des Vorhabens	
1.1	<p>Größe des Vorhabens</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelmsberg - Kitzingen: 5,67 ha ▪ Fläche des Sondergebietes „Klinik“: 5,56 ha ▪ Maximal zulässige Grundfläche bei GRZ 0,5: 2,78 ha, mit Überschreitungsmöglichkeit auf 4,17 ha ▪ Größe der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze): ca. 2,28 ha ▪ Maximal zulässige Geschosszahl: 5
Überschlägige Prüfung	
<input type="checkbox"/> <i>erheblich</i> <input type="checkbox"/> <i>möglicherweise erheblich</i> <input checked="" type="checkbox"/> <i>unerheblich</i>	
1.2	<p>Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Boden, Wasser: Geologisch gesehen liegt das Gebiet im Unteren Keuper, der aus Tonstein mit Sand- und Dolomitsteinlagen aufgebaut ist. Auf dem Keuper befinden sich Ablagerungen von Löss, Lösslehm, Decklehm und teilweise Fließerden (vorwiegend Schluff bzw. Lehm). Der Boden ist durch Versiegelung und verkehrsbedingte Schadstoffeinträge der Straße und des Parkplatzes vorbelastet.</p> <p>Im bislang gültigen Bebauungsplan von 1980 war eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese wurde nach der damals gültigen BauNVO (1968) festgelegt und bezog sich nur auf die Gebäudefläche ohne Nebenanlagen. Theoretisch wäre damals eine Versiegelung der gesamten Fläche möglich gewesen. Nach der aktuell gültigen BauNVO (1990) werden die Nebenanlagen mit einberechnet, deshalb erhöht sich die GRZ auf 0,5, mit einer Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete Anlagen auf 0,75.</p> <p>Damit wäre eine Versiegelung von insgesamt 41.685 m² möglich. Dies entspricht einer Erhöhung gegenüber dem Bestand um ca. 18.275 m². Neben der geplanten Erweiterung ist jedoch auch der Abriss von Gebäuden vorgesehen.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich kein Oberflächengewässer. Ungefähr 100 m südlich des Planungsgebietes fließt der Repperndorfer Mühlbach, ein Gewässer III. Ordnung. Die Höhe des Grundwasserstandes ist nicht bekannt. Das Bachbett befindet sich jedoch ca. 15 m unterhalb des Planungsgebietes, deshalb steht kein Grundwasser an.</p> <p>Natur und Landschaft: Durch die Erweiterungsbauten werden zusätzlich Grünflächen mit parkähnlichem Charakter sowie Baumbestand und Gebüschstrukturen in Anspruch genommen. Der Großteil der Einzelbäume außerhalb der Baugrenze ist zum Erhalt festgesetzt und ist bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Das Ortsbild wird durch die zusätzliche Bebauung nicht verändert. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf</p>

		261 m über NN wird die Höhe der bestehenden Gebäude nur geringfügig überschritten. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erhöht (6 Vollgeschosse). Eine Vorbelastung besteht durch die Blockbebauung des östlich angrenzenden Wohngebietes. Zusätzliche Auswirkungen durch die Bebauungsplan-Änderung sind bei Beachtung der getroffenen Festsetzungen unerheblich.
Überschlägige Prüfung		<input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
1.3	Abfallerzeugung	Infolge der geplanten Sanierung fallen keine zusätzlichen betriebsbedingten Abfallprodukte an
Überschlägige Prüfung		<input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurde durch das Büro Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG eine Machbarkeitsuntersuchung zum Schallimmissionsschutz mit folgenden Ergebnissen erstellt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Konflikte zwischen B 8 und Sondergebiet „Klinik“ sind nicht zu erwarten. ▪ Maßgebliche Geräuschquelle des Klinikbetriebs, die zu Immissionsschutzkonflikten mit angrenzenden Wohnnutzungen führen könnte, ist der Fahr- und Parkverkehr auf dem Klinikgelände. An Lage und Umfang der Stellplätze sind derzeit keine Veränderungen erforderlich. Sollten zukünftig Anpassungen erforderlich werden, muss im Genehmigungsverfahren hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes der Nachbarschaft mit Konfliktsituationen bei der Beurteilung nach TA Lärm gerechnet werden, die näher zu untersuchen und durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren sind. ▪ Innerhalb des Sondergebietes ergeben sich im Vergleich zur bestehenden Situation zusätzliche Lärmschutzkonflikte, da die geplante Bebauung näher an die Stellplätze heranrücken wird (Erweiterung der Baugrenze in Richtung Osten). Im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens sind deshalb Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz am Gebäude vorzusehen.
Überschlägige Prüfung		<input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich, im Genehmigungsverfahren lösbar
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Die Verwendung umweltschädlicher Stoffe und Technologien über das bisherige Maß hinaus ist nicht vorgesehen.
Überschlägige Prüfung		<input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich

2 Standort des Vorhabens		
2.1	<u>Nutzungskriterien:</u> Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, land-, forst- und fischereiwirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung	Das Planungsgebiet befindet sich am Rand des städtischen Siedlungsgebietes. Im Osten grenzt ein Wohngebiet an, im Norden landwirtschaftliche Flächen, im Süden und Westen ein Weinbaugebiet. Durch die Klinikgebäude, die Parkplätze, Zufahrten und den Hubschrauberlandeplatz ist das Gebiet bereits in großen Teilen versiegelt. Bei den übrigen Flächen handelt es sich überwiegend um parkähnliche, extensiv genutzte Grünflächen mit einem ca. 20-30 jährigen Baumbestand und Gebüsch mittlerer Standorte. Die Anlage dient ausschließlich der Erholung für Patienten und Besucher. Ein Wegenetz und mehrere Sitzmöglichkeiten sind vorhanden. Es befinden sich keine weiteren Flächen für die Erholungsnutzung in der näheren Umgebung. Ungefähr 70 m südlich des Geltungsbeereichs verläuft ein Radweg.

Überschlägige Prüfung		<input type="checkbox"/> erheblich betroffen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich betroffen
2.2	<p><u>Qualitätskriterien:</u> Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes</p>	<p>Geringe bis mittlere ökologische Bedeutung und Empfindlichkeit des Gesamtareals:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ überwiegend bereits versiegelte und überbaute Flächen, extensiv genutzte Grünflächen mit Baumbestand und Gebüschstrukturen, Vorbelastung der Schutzgüter Boden und Wasser durch bauliche und verkehrliche Nutzung ▪ keine besonderen Standortqualitäten für Boden-/Wasserhaushalt ▪ mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit des Bodens ▪ mittlere Bedeutung des Gebietes für die Erholung von Patienten und Besuchern, keine Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung ▪ Bedeutung als Lebensraum für Vögel (Schutz nach Art. 1 / Anhang A Vogelschutzrichtlinie bzw. § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG) – bei Beachtung der Schutzzeiten gemäß § 39 (5) BNatSchG jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten ▪ keine Kartierung von Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten im Gebiet und in unmittelbarer Umgebung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hanglage bedeutsam für das Ortsbild, Vorbelastung durch bestehende Klinikgebäude ▪ Weinbergflächen als schutzwürdige Umgebung <p>Ökologisch wertvolle Flächen: Westlich grenzen Ausläufer des nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotops „Hang östlich von Repperndorf (Nr. 6226-0115-012) an. Es handelt sich um einen Weinberg mit krautigen Brachflächen (Altgrasfluren), Heckenabschnitte, Gebüschflächen und kleine Magerrasenflächen. Eine Teilfläche ist eine aufgelassene Streuobstwiese mit Kirsch- und Zwetschgenbäumen.</p> <p>Schutzgebiete des Natur- und Wasserschutzes sind nicht betroffen.</p> <p>Dauerhafte nachteilige Auswirkungen mit Qualitätsminderungen bezogen auf die Funktion der Schutzgüter ergeben sich durch das Vorhaben <u>bei Beachtung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen</u> nicht.</p>		
Überschlägige Prüfung		<input type="checkbox"/> erheblich betroffen	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich betroffen
2.3	<u>Schutzkriterien:</u>			
2.3.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000, FFH- und Vogelschutzgebiete)	<input type="checkbox"/> betroffen	<input type="checkbox"/> randlich betroffen	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
2.3.2	Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG	<input type="checkbox"/> betroffen	<input type="checkbox"/> randlich betroffen	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
2.3.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG und Art. 13 BayNatSchG	<input type="checkbox"/> betroffen	<input type="checkbox"/> randlich betroffen	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
2.3.4	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG	<input type="checkbox"/> betroffen	<input type="checkbox"/> randlich betroffen	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
2.3.5	Naturparke gemäß § 27 BNatSchG und Art. 15 BayNatSchG	<input type="checkbox"/> betroffen	<input type="checkbox"/> randlich betroffen	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß Art. 30 BayNatSchG	<input type="checkbox"/> betroffen	<input type="checkbox"/> randlich betroffen	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG	<input type="checkbox"/> betroffen	<input type="checkbox"/> randlich betroffen	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
2.3.8	Schonbezirke nach Art. 80 Fischereigesetz für Bayern	<input type="checkbox"/> betroffen	<input type="checkbox"/> randlich betroffen	<input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen

2 Standort des Vorhabens			
2.3.9	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG und Art. 31 BayWG, festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß Art.31 BayWG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG und Art. 46 BayWG	- kein Trinkwasserschutzgebiet, Lage nicht im Einzugsbereich von Brunnen	
		<input type="checkbox"/> betroffen	<input type="checkbox"/> randlich betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
2.3.10	Gewässerrandstreifen	<input type="checkbox"/> betroffen	<input type="checkbox"/> randlich betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
2.3.11	Gebiete, in denen in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/> betroffen	<input type="checkbox"/> randlich betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
2.3.11	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 des ROG und Art. 16 Abs. 2 Nr. 2 und Art. 8 Abs. 2 Nr. 1 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes	<p>Die Stadt Kitzingen ist gemäß Landesentwicklungsprogramm ein Mittelzentrum auf der Entwicklungsachse Würzburg – Fürth / Nürnberg. Für die Einstufung als Mittelzentrum ist u.a. das Vorhandensein eines Krankenhauses der Versorgungsstufe II, III oder IV Voraussetzung. Kitzingen liegt innerhalb eines ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.</p> <p>Die derzeitige Nutzung des Planungsgebietes als Sondergebiet „Klinik“ bleibt von der Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Der Geltungsbereich wird nicht vergrößert. Die östlich angrenzenden Flächen sind bebaut (reine und allgemeine Wohnnutzung). Im Norden sind gemäß Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen, im Süden und Westen freizuhaltende landwirtschaftliche Fläche in Tallagen und Bachauen ausgewiesen.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans beeinflusst diese Pläne und Programme nicht.</p>	
		<input type="checkbox"/> betroffen	<input type="checkbox"/> randlich betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
2.3.12	In amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften	<input type="checkbox"/> betroffen	<input type="checkbox"/> randlich betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen

3 Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien 1 ff. und 2 ff.)			
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	<p>Als betroffener Wirkraum wird das bestehende Sondergebiet „Klinik“ im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Wilhelmsberg - Kitzingen“ sowie die östlich an das Planungsgebiet angrenzende Wohnbebauung entlang der Keltenstrasse betrachtet.</p> <p>Schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens können in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen werden.</p>	
		<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
3.2	Etwaiger kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen, Wechselwirkungen	<input type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> möglicherweise erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Die Umweltauswirkungen durch die Sanierung und Erweiterung der Klinik sind unter Beachtung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als unerheblich einzustufen.	
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Die Auswirkungen beziehen sich auf den Bau und den dauerhaften Betrieb des Klinikums.	

Ergebnis der Überprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB:

Aufgrund der überwiegend geringen Empfindlichkeit sowie Vorbelastung des Plangebietes und betroffenen Wirkraumes sind durch die Änderung des Bebauungsplans mit dem geplanten Vorhaben zur Sanierung und Erweiterung des Klinikums zwar dauerhafte, in der Summe jedoch keine zusätzlichen nachteiligen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter und die bestehenden Nutzungen im Plangebiet und im weiteren Planungsumgriff zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen sind bei Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zur Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Baugrenze), zur Baugestalt und zur Grünordnung (Erhaltungsgebote, Pflanzbindungen) – insbesondere zur Verminderung der Auswirkungen das Orts- und Landschaftsbild und zum Erhalt des Grünbestands – unwahrscheinlich.

So können – gemessen an dem Gebot der Umweltvorsorge – erhebliche Nachteile und Belästigungen sowie erheblich qualitätsmindernde Beeinträchtigungen der Schutzgüter infolge des geplanten Bauvorhabens ausgeschlossen werden.

Nach überschlägiger Prüfung führen die geplanten baulichen Maßnahmen voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.