



Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 109
„Stellplatzanlage am Bleichwasen“
mit integriertem Grünordnungsplan

mit 49. Änderung des Flächennutzungsplans
im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB)

16.02.2023

Stadt Kitzingen





Stadtbauamt Kitzingen
Sachgebiet Stadtplanung
Stadt Kitzingen

Schulhof 2
97318 Kitzingen

Tel.: 09321 | 20-6002
Fax: 09321 | 20-96099
Mail: stadtplanung@stadt-kitzingen.de



Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines,
M.Sc. Architektin BDA, Stadtplanerin SRL

Bearbeitung:
Eugen Ulmann, M.Sc. Stadtplanung

Büro
Grabenberg 1
97070 Würzburg
Tel.: 0931 | 99 11 42 52
Mail: info@haines-leger.de

www.haines-leger.de

Kaiser + Juritza + Partner Landschaftsarchitekten

Bearbeitung:
A. Rettenmaier, Landschaftsarchitekt

Büro
Textorstrasse 14
97070 Würzburg

Tel.: 0931 | 99 13 54 0
Fax: 0931 | 99 13 54 12
Mail: info@kaiser-juritzer.de

www.kaiser-juritza.de

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung	4
1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans	4
2. Lage und Größe des Geltungsbereichs sowie angrenzende Nutzungen.....	6
2.1. Beschaffenheit des Geltungsbereichs	7
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
3.1. Rechtliche Grundlagen	8
4. Bestehendes Planungsrecht.....	9
4.1. Flächennutzungsplan	9
4.2. Bebauungsplan	9
5. Rahmenbedingungen	10
5.1. Immissionsgutachten.....	10
5.2. Geotechnische Untersuchung	10
5.3. Kampfmittelvorerkundung.....	11
5.4. Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz	11
5.5. Umgang mit Niederschlagswasser	12
5.6. Technische Erschließung	13
B. Inhalt des Bebauungsplans	14
6. Begründung der Textliche Festsetzungen	14
6.1. Art der baulichen Nutzung	14
6.2. Maß der baulichen Nutzung	14
6.3. Bauweise, Überbaubare und Nichtüberbaubare Grundstücksflächen	14
6.4. Höhenentwicklung	14
6.5. Gestaltung von Flächen.....	15
6.6. Schutz vor Lichtemissionen.....	16
7. Flächenbilanz.....	16
8. Umweltbericht	17
C. Hinweise zum Aufstellungsverfahren	
D. Anlagen	

A. Einleitung

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „Stellplatzanlage am Bleichwasen“ ist der Grundsatzbeschluss „Neugestaltung der Parkplatzfläche am Bleichwasen in Kitzingen-Etwashausen“, welcher am 10.12.2020 vom Stadtrat beschlossen wurde. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen für die Stellplatzanlage am Bleichwasen geschaffen werden. Die bisher provisorisch genutzte Schotterparkfläche soll befestigt und einer geordneten Entwicklung zugeführt werden.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die provisorische Schotterfläche in eine attraktive und nachhaltige innenstadtnahe Parkfläche umzuwandeln. Dadurch soll die Parksituation in der Innenstadt entlastet werden.

Die bereits vorhandene Stellplatzanlage angrenzend an die Alte Mainbrücke reicht mit ihrer Kapazität dafür nicht aus. Die Erweiterung der Stellplatzanlage ist somit notwendig, um eine langfristige Möglichkeit für innenstadtnahes und besucherfreundliches Parken anzubieten und um damit den öffentlichen Raum in der Altstadt zu verbessern. Bereits im Verkehrsentwicklungsplan wurde deutlich, dass der Schotterparkplatz eine vielversprechende Option für das Parken von Beschäftigten darstellt. Hierzu wurde festgestellt, dass dafür jedoch die Attraktivität gesteigert werden muss.

Im Rahmenplan Etwashausen ist das Plangebiet bereits als Fläche für Parkplätze dargestellt. Ein weiterer Bestandteil ist die Erweiterung des Radwegenetzes, die eine Verbindung zwischen der Grün- und Spielflächenanlage am Bleichwasen zu der Schwarzacher Straße gestattet. Der Ausbau der provisorischen Parkplätze ist eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung des geplanten Innenstadtkonzeptes.

Am 14.07.2022 hat der Stadtrat einem aktualisierten Vorentwurf zugestimmt. Dieser Planentwurf vom 13.06.2022 enthält im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung von ca. 245 Parkplätzen, incl. mehreren behindertengerechten Stellplätzen
- Schaffung von geordneter Parkraumsituation
- Nutzung von überwiegenden versickerungsfähigen Belägen
- Errichtung eines zusätzlichen Gehweges vor den Anwesen Bleichwasen Nr. 1 und Nr. 2; dadurch Einengung der vorhandenen Fahrbahnbreite, bei einer Restbreite von ca. 4,90 m ist jedoch weiterhin Begegnungsverkehr möglich
- Zusätzliche Geh- und Radwegverbindung vom Bleichwasen in Richtung Schwarzacher Straße (Walfisch)
- Ableitung von Oberflächenwasser über Gräben bzw. Mulden und Rückhaltebecken direkt in den Bimbach
- Fahrradunterstellmöglichkeiten mit Ladesäulen und Gepäcksafes
- Neuordnung Containerstellplatz
- Durch Eingrünung und interne Gliederung der Stellplätze mit Bäumen und Hecken in die Umgebung einbinden
- Nutzung von Straßenbeleuchtungsmasten mit LED-Beleuchtung
- Abbruch von den Gewächshäusern
- Aufstellung von Elektro-Ladesäulen
- Aufstellung von Trafostation



Entwurf der „Stellplatzanlage am Bleichwasen“ vom 13.06.2022 mit Vermerk der Änderungen des Vorentwurfs

2. Lage und Größe des Geltungsbereichs sowie angrenzende Nutzungen

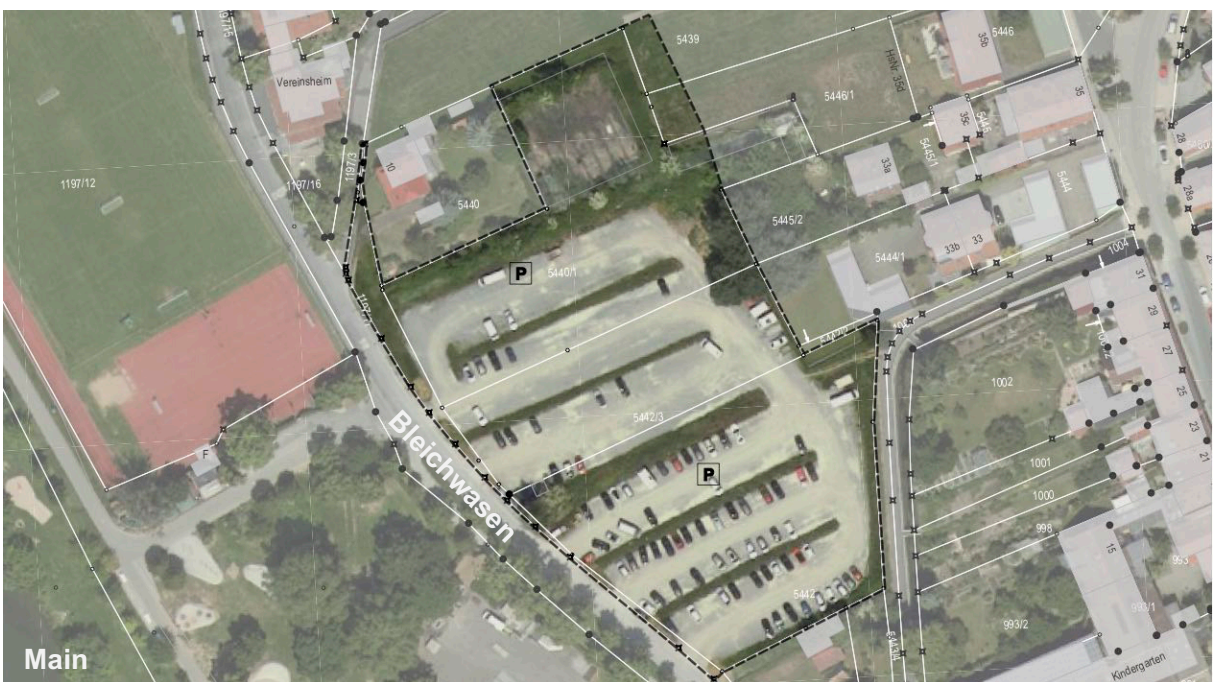
Kitzingen ist eine große Kreisstadt im Regierungsbezirk Unterfranken und Sitz des Landratsamtes im gleichnamigen Landkreis Kitzingen. Die historische Weinhandelsstadt liegt im äußersten Westen der Metropolregion Nürnberg, im Süden der Regio-polregion Mainfranken und ist Teil der Planungsregion Würzburg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stellplatzanlage am Bleichwasen“ liegt auf der östlichen Seite des Mains im Ortsteil Etwashausen. Der Parkplatz wurde für die Gartenschau 2011 als provisorische Stellfläche errichtet. Der Parkplatz ist über die Straße „Bleichwasen“ sowie die Alte Mainbrücke auf dem kurzen Weg mit der Altstadt Kitzingen verbunden.

Westlich der Parkplatzfläche grenzt der „Park am Bleichwasen“ mit Spiel-, Sport- und Verweilmöglichkeit an. An den anderen Seiten grenzen Gärten und Wohnnutzungen an.



Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich, Luftbild © 2021 Google



Geltungsbereich, unmaßstäblich, Eigene Darstellung, Grundkarte Quelle Stadt Kitzingen, Luftbild © 2021 Google

Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereiches ca. 10.000 m²
 Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

Fl.-Nr.	Nutzung	Eigentumsverhältnis
5440/1 Teilfläche	Teil Parkplatz, Teil Brachfläche	Stadt
5442/3	Parkplatz	Stadt
5442	Parkplatz	Stadt
1197/11 Teilfläche	Parkplatz / Grünfläche	Stadt
5439 Teilfläche	Mischnutzung (Gärtnerei)	Stadt
5446/1 Teilfläche	Mischnutzung (Wohngebäude)	Stadt

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt:

Im Norden	
Fl.-Nr.	Nutzung
1197/3	Schwarzacher Straße
5440	Wohnbebauung
5439 Teilfläche	Mischnutzung (Gärtnerei)

Im Osten	
Fl.-Nr.	Nutzung
5439 Teilfläche	Mischnutzung (Gärtnerei)
5446/1 Teilfläche	Mischnutzung (Wohngebäude)
5445/2	Mischnutzung (Wohngebäude)
5444/1 Teilfläche	Mischnutzung (Wohngebäude)
5442/2	Grünstreifen
1006	Weg entlang des Bimbachs

Im Süden	
Fl.-Nr.	Nutzung
5443/3	Grünfläche
5443/4	Grünfläche

Im Westen	
Fl.-Nr.	Nutzung
1197/10	Straße „Bleichwasen“

2.1. Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Der Parkplatz ist hauptsächlich mit Schotter befestigt. Niedrige begrünte Böschungen ordnen die Parkplatzbuchten. Entlang der Geltungsbereichsgrenze, abgesehen von der Seite zur Straße, ist das Grundstück ebenfalls begrünt. Größere Grünstrukturen befinden im Norden, im Bereich der Gewächshäuser.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751) geändert worden ist
- Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2): Verbindlich erklärt mit Bescheid des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 23. August 1985 (Nr. 5392- 322- 7676) i. V. m aktueller Lesefassung vom 17. Oktober 2017

Das Plangebiet ist als Außenbereichsfläche gem. § 35 BauGB einzustufen.

Nördlich, südlich und östlich des Planvorhabens liegt ein Bebauungszusammenhang der bestehenden Grundstücke im Sinne des unbeplanten Innenbereichs gem. § 34 BauGB vor. Das bisher nicht überplante Plangebiet ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungszusammenhangs und befindet sich entsprechend im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Zudem stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan das Plangebiet als Grünfläche dar.

Hinsichtlich des vorliegenden Außenbereichs ist für das geplante Vorhaben eine regelnde Bauleitplanung erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 9 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren.

Aufgrund der Verortung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist für die Ausweisung des Bebauungsplans im Außenbereich ein Antrag nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Landratsamt Kitzingen zu stellen.

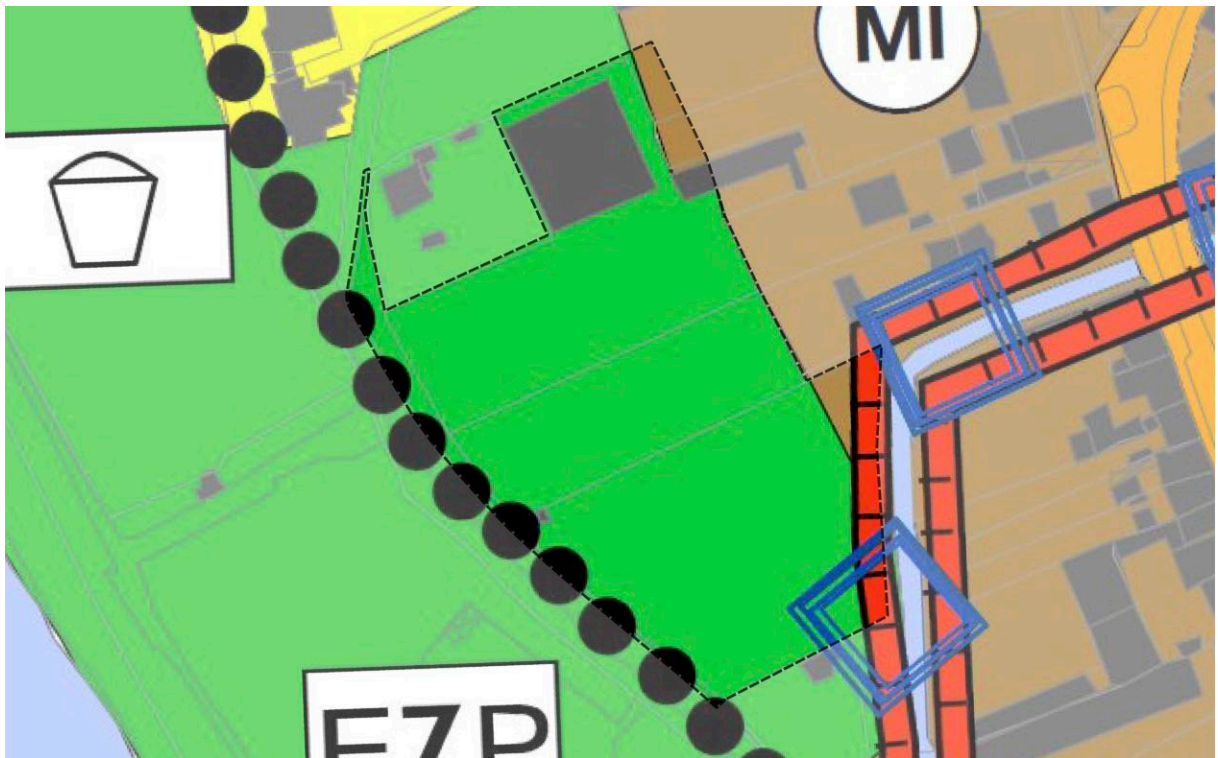
4. Bestehendes Planungsrecht

4.1. Flächennutzungsplan

Die Stadt Kitzingen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Gemeindegebiet aus dem Jahr 2015. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im FNP zum größten Teil als Grünfläche dargestellt. Kleine Flächen sind als Mischgebiet dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz) lösen einen Änderungsbedarf der Darstellungen im Flächennutzungsplan aus. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB kann der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Auf eine separate Begründung zur Änderung des FNP wird verzichtet.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

4.2. Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

5. Rahmenbedienungen

5.1. Immissionsgutachten

Ein "Nachweis des Immissionsschutzes in der Nachbarschaft gemäß 16. BImSchV" ist Teil des Bebauungsplans. (Anlage 1: Sachverständigenbüro Tasch, Schallschutz, Akustik, Bauphysik, Bericht 15-061-04, Würzburg 14.09.2022)

Die Beurteilungspegel an den benachbarten Wohngebäuden infolge der Nutzung des Parkplatzes und der zugehörigen Zu- und Abfahrten liegen deutlich unter den Grenzwerten der 16 BImSchV.

Der Parkverkehr auf dem Parkplatz Bleichwasen führt im Sinne der 16.BImSchV nicht zu unzulässigen Umwelteinwirkungen.

5.2. Geotechnische Untersuchung

Ein geotechnischer Bericht "Nr. 13142-BG Parkplatz Bleichwasen" ist Teil des Bebauungsplanes. (Anlage 2, Roos Geo Consult, Beratende Ingenieure und Geologen BdG, Bericht Nr. 13142-BG, 31.04.2014)

Grundwasser

Der Grundwasserspiegel lag im Mittel bei rund 182,15 m.NN. Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserverhältnisse durch den Main direkt beeinflusst sind und sich Wasserspiegelschwankungen des Mains mit geringer Zeitverzögerung auf den Grundwasserspiegel im Untersuchungsbereich auswirken.

Altlasten

Im Rahmen der Erkundung wurden unter der Flächenbefestigung aus einer wassergebunden Schottertragschicht der Körnung 0/32 flächenhaft zumeist bindige Auffüllungen erkundet. Die Auffüllungen waren durch unterschiedliche Anteile anthropogener Störstoffe gekennzeichnet. Unterhalb der Auffüllungen wurden schluffige Sande (Terrassensande) bzw. Auelehme erkundet.

Es liegen organoleptischen Auffälligkeiten vor. Die Auffüllungen sind durch teils erhebliche anthropogene Anteile (Ziegelbruch, Kohlereste, Keramik und Betonbruch) geprägt. Auffüllungen mit Schwarzdeckenresten, Kohlebeimengungen und Bauschutt sind abfallrechtlich erheblich belastet. Diese können nur über dafür zugelassen Depo-nien entsorgt werden. Für die abfallrechtliche Deklaration sind neben den Parametern nach LAGA M20 Tabelle II.1.2-2 und Tabelle II.1.2.3 auch die Zusatzparameter gem. DepV Anhang 3 Tabelle 2 zu bestimmen.

Der Aushub ist durch einen Fachgutachter zu begleiten (baubegleitende Aushubkontrolle). Gleiches gilt auch für die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung des Aushubmaterials. Hierzu sind bereits im Vorfeld evtl. weitere chemische Analysen der Materialien durchzuführen; die Analyseergebnisse sind dem Umweltschutzamt unverzüglich zu übermitteln.

Bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) sind von unbelasteten Materialien zu trennen. Die untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu berichten. (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

Die abfallrechtlichen Untersuchungen besitzen rein orientierenden Charakter und ersetzen keine fachgerechte Haufwerksbeprobung, die im Rahmen der Baumaßnahmen durchzuführen ist. Hier sind die Vorgaben der LAGA PN 98 zu beachten.

Mit den Tiefbauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn:

- Durch einen Bodenschutzgutachter eine vertikale und horizontale Abgrenzung der Verunreinigungen vorgenommen wurde.
- Durch eine Sickerwasserprognose abgeschätzt wurde, ob im Sickerwasser am Ort mögliche Schadstoffbelastungen vorliegt oder zu erwarten ist.
- Nach den bodenschutzrechtlichen Vorgaben bewertet wurde.
- Das Vorgehen hinsichtlich Aushub und Wiederverfüllung in einem gutachterlichen Bericht der Bodenschutzbehörde zur Zustimmung vorgelegt wurde.
- Ein Baubeginn ist auch der Bodenschutzbehörde 14 Tage vorher zu melden.

Tragfähigkeit Erdplanum

Die bindigen Böden im Erdplanum der Parkplatzfläche sind nur eingeschränkt tragfähig und als sehr frostempfindlich zu charakterisieren. Für die Gewährleistung der Tragfähigkeit sind Sondermaßnahmen zu ergreifen (Bodenaustausch oder hydraulische Bodenverbesserung).

Die konkreten Empfehlungen zur qualifizierten Bodenverbesserung sind dem Gutachten auf der Seite 17 ff. zu entnehmen.

Die anforderungsgerechte Tragfähigkeit und Verdichtung des Erdplanums und der ungebundenen Tragschichten sind in Eigenüberwachung nachzuweisen.

Eine stichpunktartige Kontrolle (Fremdüberwachung) der Tragfähigkeit des Planums und der Eignung der Schüttstoffe einschl. Tragschichtenmaterials ist gemäß ZTVE-StB 09 erforderlich. Das Planum sollte unmittelbar nach Freilegen durch den Bodengutachter abgenommen werden.

5.3. Kampfmittelvorerkundung

Ein Auswertungsprotokoll der Beweissicherung durch systematische Luftbildinterpretation ist Teil des Bebauungsplanes. (Anlage 3, HRS Ingenieur- und Rohrleitungsbau GmbH, Kampfmittelvorerkundung, 25.06.2015)

Im Auswertungsgebiet "Kitzingen , Gartenstraße & Bleichwasen" konnten keine potentiellen Kampfmittelbelastungen ermittelt werden.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse und den sonstigen geschilderten Fakten wurde die Kampfmittelfreigabe durch die Gutachter erteilt. Die Freigabe gilt vor allem für mögliche Sprengbombenblindgänger.

Zufallsfunde (v.a. Kleinmunition) sind nicht ganz auszuschließen. Eine Sicherheitsbelehrung „Allgemeine Verhaltens- und Sicherheitsregeln beim Auffinden von Munition oder „munitionsähnlichen“ (unbekannten) Gegenständen“ für die Mitarbeiter der ausführenden Baufirma wird empfohlen.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden.

5.4. Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des festgelegten Hochwassergebiets HQ100. Bei Hochwasserereignissen des Mains ist davon auszugehen, dass das Plangebiet vollständig überflutet wird.

Im Bereich HQ100 ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur ausnahmsweise und unter Auflagen zulässig (hochwasserangepasste Bauweise, Retentionsausgleich

etc.). Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ist zu beachten. Die Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG ist mit entsprechenden Nachweisen zu beantragen.

Im Hochwasserbereich sollen Vorkehrungen und Maßnahmen entsprechend der anerkannten Regeln der Technik vorgenommen werden, um Schäden durch Überflutungen zu verringern oder gar zu vermeiden. Der Grundsatz der Eigenverantwortung und das Gebot der Schadensreduktion sind in § 5 Abs. 2 WHG verankert. Die sonstigen Schutzvorschriften gem. § 78a WHG sind zu beachten.

Die Stadt Kitzingen trägt den Anforderungen gem. § 78 Abs. 3. WHG i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt Rechnung:

1. Festsetzung der maximalen Höhenlage der Verkehrs- und Grünflächen von 183,50 m ü.NN, mit einer Abweichung um +/- 0,25 m zulässig. Die Höhenlage entspricht in etwa der aktuell vorherrschenden Höheneinstellung des Parkplatzes.
2. Eine zusätzliche Erhöhung des Geländes ist ohne zeit-, umfangs- und funktionsgleichen Retentionsraumausgleich nicht zulässig. Durch die getroffenen Festsetzungen werden nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger verhindert.
3. Die Anforderung der Vermeidung einer Beeinträchtigung eines bestehenden Hochwasserschutzes (§ 78 Abs. 3 Nr. 2 WHG) ist erfüllt, da in diesem Bereich kein Hochwasserschutz besteht.

5.5. Umgang mit Niederschlagswasser

Um einen wichtigen Beitrag zu einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser zu leisten, soll das anfallende Niederschlagswasser primär innerhalb der Grünflächen und über offenporige Beläge der Stellplätze versickert werden. Zudem sind im Plangebiet zwei Flächen für Versickerungsmulden vorgesehen.

Die Dimensionierung der Versickerungsmulden wird zu einem späteren Zeitpunkt nach einer detaillierten Planung und Berechnung des Niederschlagswassers bestimmt. Der Überlauf der Versickerungsmulde soll direkt in den nordöstlich angrenzenden Bimbach eingeleitet werden.

Zur Umsetzung der Versickerungsmulden sowie für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Bimbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind folgende Merk-/Arbeitsblätter zu beachten:

- Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“
- Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 1 und 2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“
- Arbeitsblatt DWA-A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" zu beachten.

Der wasserrechtliche Antrag für die Erlaubnis der Einleitung ins Grundwasser durch Versickerung oder in das Oberflächengewässer Bimbach sind beim Landratsamt Kitzingen/Wasserrecht zu stellen. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wird vom Landratsamt als amtlicher Sachverständiger beteiligt.

5.6. Technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt durch die Licht-, Kraft-, und Wasserwerke (LKW) Kitzingen GmbH (Strom, Wasser, Gas) und die Stadt Kitzingen (Abwasser).

Die Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sind in der Straße Bleichwasen vorhanden und können bei Bedarf entsprechend in das Gebiet verlängert werden.

Bei der evtl. Aufstellung von Ladestation für Fahrzeuge wird eine zusätzliche Transformatorstation notwendig. Der tatsächliche Bedarf und die Lage werden auf nachgelagerter Ebene bestimmt. Dabei sind Schutzvorschriften gem. § 78a WHG zu beachten.

Auf den Grundstücken mit der Flur-Nr. 1197/10, 1197/11 und 5442 befinden sich stillgelegte 20 KV und Fernmeldekabel. Diese Kabel sind außer Betrieb und werden zukünftig auch nicht mehr benötigt.

Alle neuen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Vorgaben aus der Nutzungsvereinbarung und die Vorgaben aus dem Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH sind einzuhalten. Es wird drauf hingewiesen, dass im Planbereich mit stillgelegten Leitungen gerechnet werden muss.

B. Inhalt des Bebauungsplans

6. Begründung der textliche Festsetzungen

Die Hauptfestsetzungen sind:

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für den Parkplatz.
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB für die Regenrückhaltebecken
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB zur Sicherstellung der geplanten Durchgrünung und zur Ausweisung der Bäume und Sträucher.
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen gem. §1 Abs. 1 Nr.7a BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG zur Sicherstellung der Artenschutzbelange

6.1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz. Damit wird dem primären Planungsziel entsprochen und die Art der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

Zwei Zufahrten des Parkplatzes sind durch das Planzeichen „Ein- und Ausfahrtsbereich“ festgesetzt. Die Breite der Bereiche ist so dimensioniert, dass an diesen Stellen Begegnungsverkehr möglich ist.

Eine Gehwegverbindung vom Bleichwasen in Richtung Schwarzacher Straße ist durch das Planzeichen Fußweg festgesetzt. Damit ist die fußläufige Erschließung „Nord-Süd“ zwischen der Straße Bleichwasen und Schwarzacher Straße gesichert.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird im Planentwurf aufgrund der geplanten Art der Nutzung abgesehen.

Begrenzungen hinsichtlich der Zahl der Stellplätze ergeben sich aus der örtlichen Situation bzw. der Flächengrößen und –zuschnitte.

6.3. Bauweise, Überbaubare und Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Da es sich bei der Planung lediglich um eine Flächenausweisung handelt und eine Errichtung baulicher Anlagen nicht vorgesehen ist, kann auf die Festsetzungen der Bauweise bzw. der Grundstücksausnutzung in Form von Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen verzichtet werden. Nebenanlagen sind auch ohne Bestimmung der Baugrenzen im Plangebiet zulässig

6.4. Höhenentwicklung

Das Plangebiet liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses durch umfassende Geländeänderungen ist die Höhenlage der Verkehrs- und Grünflächen mit 183,50 m ü.NN festgesetzt. Die Höhe entspricht in etwa der aktuell vorherrschenden Geländesituation. (vgl. Abb. unten). Mit der Festsetzung soll die Höhe des vorhandenen Parkplatzes nur im geringen Umfang, zur Begradigung des Parkplatzes, verändert werden.

6.6. Schutz vor Lichtemissionen

Zur Minimierung von Lichtemissionen und zum Schutz von Vögeln und Insekten sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Die LED-, Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen sind aus Wartungs- und Umweltschutzgründen als insektenfreundliche Lampen geeignet, da diese mit dem orangefarbenen Licht weniger Insekten anlocken. Die Lichtkegel der Lampen sind nach unten auszurichten, um Streulicht zu vermeiden.

7. Flächenbilanz

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

Geplante Nutzung im Geltungsbereich	Flächen in m²	Anteil %
Verkehrsfläche	6.913	69
Öffentliche Grünfläche incl. Flächen für die Regenrückhaltung	3.107	31
Gesamtfläche	10.020	100

Umweltbericht

Stadt Kitzingen

Bebauungsplan Nr. 109
„Stellplatzanlage am Bleichwasen“



Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Anton Rettenmaier, Landschaftsarchitekt

KAISER + JURITZA + PARTNER
Landschaftsarchitekten PartGmbH
Textorstraße 14 97070 Würzburg
Tel.: 0931| 991354 0
info@kaiser-juritz.de
www.kaiser-juritz.de



Stand 16.02.2023

Inhalt

A. Umweltbericht / Begründung zum Bebauungsplan	19
Flächenbilanz.....	19
1. Anlass, Inhalte und Ziele des Planungsvorhabens und der Bauleitplanung.....	19
2. Standort und Vorhaben	20
2.1. Lage im Raum und naturräumliche Zuordnung	20
2.2. Baugesetzbuch, Naturschutzrecht	21
2.3. Bebauungsplan.....	21
2.4. Sonstige übergeordnete Vorgaben	21
2.5. Schutzgebiete, Wasser, Boden, Denkmale	21
3. Beschreibung und Bewertung des Bestandes	22
3.1. Schutzgut Mensch	22
3.2. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	23
3.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz / saP.....	23
3.4. Schutzgut Boden.....	25
3.5. Schutzgut Wasser.....	25
3.6. Schutzgut Klima und Luft	26
3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
3.8. Wechselwirkungen und biologische Vielfalt.....	27
4. Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen	27
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen - Konversion BauGB	28
5.1. Darstellung der Bestandssituation.....	28
5.2. Einstufung der geplanten Nutzung	29
5.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Umweltauswirkungen	31
6. Erläuterung und Begründung der grünordnerischen Maßnahmen.....	32
6.1. Flächen zur Anlage von Bäumen und Sträuchern	33
Pflanzgebote für Bäume und Sträucher (PFG),.....	33
Grünflächen der Eingrünung, Randeingrünung, Stellplatzbegrünung.....	33
6.2. Öffentliche Grünfläche „Wiesenfläche“	33
6.3. Artenschutz.....	33
7. Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	34
8. Monitoring	34
9. Zusammenfassung	34
10. Quellen	35
11. Hinweise zur Pflanzenverwendung -Vorschlagsliste	36

A. Umweltbericht / Begründung zum Bebauungsplan

Flächenbilanz

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

Geplante Nutzung im Geltungsbereich	Flächen in m ²	Anteil %
Verkehrsfläche	6.913	69,0
Öffentliche Grünfläche	3.107	31,0
Gesamtfläche	10.020	100,0

GRÜNORDNUNG

1. Anlass, Inhalte und Ziele des Planungsvorhabens und der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des B- Planes "Bleichwasen" soll die derzeitige Nutzung im Plangebiet in Kitzingen - Etwashausen geordnet und planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der Durchführung der „Kleinen Gartenschau“ im Jahr 2011 wurde im Planbereich ein provisorischer Parkplatz für die Besucher angelegt, und wird seither als Parkplatz genutzt. Der überwiegende Bereich, sowohl Zufahrten als auch die Parkstände, sind seither als Schotterfläche angelegt. Dazwischen befinden sich kleinere, nicht gestaltete Grünstreifen sowie ehemalige Bodenlager. Randlich sind kleinere Gehölzbestände, sowie wenige Reste baulicher Anlagen vorhanden (Gewächshäuser). Vor der Gartenschau, d.h. vor dem Jahr 2011, befanden sich im Gebiet Gartenbaubetriebe bzw. verschiedene gärtnerische Nutzungen. Auf der Fläche befinden sich derzeit noch, länger ungenutzte, brachgefallene bzw. zerfallene Gewächshäuser. Auch aus diesem Grund ergibt sich ein Handlungsbedarf.

Der Bebauungsplan wird nach dem BauGB als **Bebauungsplan im Regelverfahren** aufgestellt (§§ 8,9, BauGB).

Für die Bilanzierung des Eingriffes ist die Nutzung vor dem Bau des provisorischen Parkplatzes zugrunde zu legen, d.h. die Nutzung vor dem Jahr 2011 (s.u.).

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Stadtteilzentrums von Kitzingen- Etwashausen im Talraum des Mains. Der Main verläuft etwa 100m weiter westlich. Die historische, gärtnerisch geprägte Ortslage von Etwashausen grenzt unmittelbar im Osten bzw. Südosten an. Der Bimbach verläuft an der östlichen Gebietsgrenze zwischen Ortslage und Plangebiet, und mündet im weiteren Verlauf nach ca. 200 Metern in den Main.

Etwashausen wird - fast zeitgleich mit Kitzingen - bereits im Jahr 749 erstmals urkundlich erwähnt, der Bau einer Mainbrücke nach Kitzingen erfolgte im 14. Jahrhundert. Neben dem Weinhandel in Kitzingen haben sich in Etwashausen und Umgebung Gartenbaubetriebe etabliert.

Weitere Nutzungen in der näheren Umgebung sind

- die Ortslage Etwashausen mit Bebauung und Gärten, z.T. Gärtnereien
- Restflächen einer ehemals gärtnerischen Nutzung
- die „alte Mainbrücke“ Kitzingen, mit baulichem Ensemble in der Umgebung (Kirche, Kreuzkapelle v. Balthasar Neumann, etc.)
- das ehemalige Gartenschaugelände als Parkanlage bzw. Grünverbindung entlang des Mains
- Sportflächen, wie Sportplätze, Tennis, Rasenspielfeld
- Freizeitanlagen z.B. eine skateanlage, Spielplätze etc.
- ein Wohnmobilstellplatz am Main
- der Bimbach, von Osten kommend, mit Mündung in den Main
- weitere Parkplätze (z.B. alte Mainbrücke)
- Weiter nördlich schließen Industrie- und Gewerbegebiete an

Prüfung eines ausgleichspflichtigen Eingriffs (gem. NatSchG)

Gemäß der bisherigen Abstimmungen handelt es sich um einen ausgleichspflichtigen Eingriff, Basis für die Bilanzierung des Eingriffes ist die Nutzung vor dem Jahr 2011. Für die Prüfung der Erheblichkeit gemäß Artenschutz wird die aktuelle Nutzung 2021 – 2022 zugrundegelegt.

Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Durch die vorangegangenen Nutzungen wird eine Umweltprüfung sowie die Prüfung der Erforderlichkeit eines Ausgleichs von Eingriffen erforderlich.

Vermeidungsgebot und Artenschutz (Quelle: Leitfaden (4), S. 8)

Sowohl das Vermeidungsgebot als auch der Artenschutz sind im Verfahren generell zu beachten.

„Der Artenschutz ist grundsätzlich im Rahmen der Abwägung als Belang im Sinne von § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB zu berücksichtigen. Allerdings ist der in den §§ 44 bis 47 BNatSchG geregelte besondere Artenschutz, der europarechtliche Vorgaben der FFH- und Vogelschutz-Richtlinie in nationales Recht umsetzt, abwägungsfest, d.h. die in § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG enthaltenen Verbote können nicht „weggewogen“ werden.“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Einzelnen folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Erhalt und Schaffung von zentrumsnahen Parkplätzen
- Flächen zur Nahversorgung, Ladesäulen, Glascontainer etc.
- Grünflächen zur Eingrünung

Folgende Ziele werden durch die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung verfolgt:

- Berücksichtigung und Erhalt einzelner Grünstrukturen im Siedlungsbereich
- Sicherung, Erhalt und Entwicklung einer Durchgrünung des Gebietes
- Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen durch Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten, sowie Dachbegrünung
- Beachtung des Artenschutzes durch Erhalt und Schaffung wertvoller Strukturen
- Hinweise zum Artenschutz für Folgemaßnahmen
- Beachtung des Hochwasserschutzes

2. Standort und Vorhaben

2.1. Lage im Raum und naturräumliche Zuordnung

Die Kreisstadt Kitzingen liegt im Maintal, ca. 18km vom Oberzentrum Würzburg entfernt. Der historische Stadtkern von Kitzingen liegt ca. 0,5km westlich des Plangebietes auf der anderen Mainseite, der Stadtteil Etwashausen mit dem Plangebiet liegt östlich des Mains.

Das Plangebiet ist über die alte Mainbrücke sehr gut an die Innenstadt von Kitzingen angeschlossen.

Das Plangebiet ist gut erschlossen durch naheliegende Bundesstraßen, Autobahnen und Bahnlinien (jeweils ca. 5km östlich der Autobahn A 7, bzw. südlich der Autobahn A3, bzw. nahe an der Bundesstraße B8, bzw. Bahnlinie Würzburg- Nürnberg).

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,0 ha und nimmt etwa eine Fläche von 150 m x 80 m ein. Die Höhenlage des Gebietes liegt zwischen ca. 183 m ü. NN und 185 m ü. NN und ist nahezu eben. Das natürliche, sehr flach geneigte Relief ist wenig überformt durch. Das natürliche Geländegefälle fällt nur leicht Richtung Westen zum Main ab, welcher ca. 100m in westlicher Richtung verläuft. Das Gebiet liegt mit der natürlichen Geländefläche innerhalb des Hochwasserbereiches des Mains. Es liegt innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (Amtsblatt 1999). Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet hat im Gebiet eine Breite von ca. 800-1000m und betrifft in weiten Teilen auch die historischen Ortslagen von Etwashausen und Kitzingen.

Naturraum

Naturräumlich liegt das Gebiet im „Mittleren Maintal“ (133), am Übergang zum „Steigerwaldvorland“ (137), in der Haupteinheit der Mainfränkischen Platten (D56)

Rechtsgrundlagen, Ziele des Umweltschutzes
(s. Bebauungsplan)

2.2. Baugesetzbuch, Naturschutzrecht

2.3. Bebauungsplan

2.4. Sonstige übergeordnete Vorgaben

Aus den Fachgesetzen abzuleitende und zu beachtende Schutzgegenstände, wie Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 30 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG), sowie Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des Netzes Natura 2000, werden von der Planung nicht berührt.

Biotopkartierung, Schutzgebiete, europäische Schutzgebiete FFH (gem. Fauna- Flora– Habitatrictlinie) und Vogelschutzgebiete

Im Gebiet sind keine schützenswerten Biotope erfasst bzw. kartiert. Die nächsten kartierten Biotopstrukturen bzw. Natura 2000 Gebiete befinden sich in ca. 500m Entfernung in der Mainau (Mainau flussaufwärts außerhalb der Ortslagen) bzw. in bedeutenden natürlichen Flugsandgebieten im Norden bzw. Nordwesten (Sandgebiete bei Schwarzach etc.).

2.5. Schutzgebiete, Wasser, Boden, Denkmale

Weitere Schutzgebiete sind im Gebiet nicht vorhanden. In der Nähe befinden sich Reste der ehemaligen Stadtmauer von Etwashausen als Baudenkmal (Nr. –D 6-75-141-224, Teilstück Stadtmauer), sowie die Kreuzkirche und alte Mainbrücke.

Die nächsten ausgewiesenen Wasserschutzgebiete befinden sich ca. 750 m weiter im Norden



Übersicht Bestand im Plangebiet: Luftbild Bayern Atlas, ohne Maßstab, September 2021 (Quelle: Bayern-Atlas, o.M.)



Übersicht Plangebiet 2005, Quelle Bayernatlas, als Grundlage für die Bewertung Kap. 5.

3. Beschreibung und Bewertung des Bestandes

(Kurze Zusammenfassung)

Zur Beurteilung der Planung wurden nachfolgende Unterlagen herangezogen:

- Regionalplan Main-Rhön (Reg. Unterfranken)
- Flächennutzungsplan
- Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz Bayern (LfU, Abfrage Bayernatlas, 2022)
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (BayStWBV, 2003, 2021, ("Leitfaden"))
- Der Umweltbericht in der Praxis (BayStMI, 2007)
- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV, BayStMUV 2014 - nicht verbindlich für die Bauleitplanung)

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden anhand der geplanten Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereichs abgeschätzt und verbal argumentativ bewertet. Bezugsebene für die Bewertung ist die aktuelle Nutzung, mit Bezug der Nutzung der vergangenen Jahre.

Eine Abschätzung des Kompensationsbedarfs erfolgt überschlägig. Eine informative Flächendarstellung anstelle einer Bilanzierung erfolgt in Kap. 5 und 6.

Eine tabellarische Zusammenfassung der Bewertung (Matrix) befindet sich in Kap. 10.

Im Folgenden erfolgt eine getrennte Betrachtung der **einzelnen Schutzgüter**, gegliedert in **Bestandsaufnahme und Bewertung des Bestandes, Umweltauswirkungen, Prognose und Bewertung der Eingriffe**

3.1. Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme Schutzgut Mensch (Lärm, Gerüche, Gesundheit, Erholungsfunktion)

Durch die Lage in der Mainaue ergibt sich ein generelles Schutzbedürfnis z.B. für die Erholungseignung, sowie generell für den Schutz vor Lärm.

Das Gebiet wird derzeit als Parkplatz genutzt. Im Geltungsbereich selbst befinden sich derzeit kaum erholungsrelevante Grün- bzw. Gehölzstrukturen. Relevante Wegeverbindungen grenzen jedoch direkt an, vor allem entlang des Mains (Radweg westlich des Plangebiets bzw. angrenzend) und Biegenbaches (z.B. Verbindung der Ortslage Etwashausen zum Main und zur Mainbrücke).

Bewertung des Bestandes

geringe bis mittlere Bedeutung, es besteht eine allgemeine Bedeutung.
Hohe Bedeutung der Wegeverbindungen (Fußwege, Radwege)

Umweltauswirkungen (Prognose) auf das Schutzgut Mensch (Lärm, Gerüche/ Luft, Gesundheit)

Folgende Störwirkungen sind gegeben:

- geringe potentielle Störwirkungen durch ggf. nutzungsbedingte Lärmemissionen (Parken)
- bestehende Lärmemissionen, bestehende Nutzungen der Umgebung, – Gemäß Gutachten keine Mehrbelastung
- ggf. Einflüsse auf die Wegeverbindungen durch Parksuchverkehr

Bewertung des Eingriffes

Insgesamt ist durch die Planung nur eine geringe zusätzliche Versiegelung gegeben (die Zufahrten werden versiegelt, die Stellplätze bleiben wasserdurchlässig). Eine zusätzliche Lärmbelastung ist mutmaßlich gering, bzw. nicht messbar. Für die Fußwegeverbindungen ergibt sich eine Veränderung, ggf. auch Verbesserung durch Reduktion der Zufahrten zum Parkplatz (2 Zufahrten statt 5) bzw. verbesserte Fußwegeverbindungen.

3.2. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**Bestandsaufnahme Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild**

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

Der Geltungsbereich ist durch seine Lage in der Mainaue bedeutsam, welche natürlicherweise durch einen geschlossenen „Auwald“ bestimmt wäre. Vor allem durch den (hohen) Baumbestand der Umgebung ist dieses Bild noch wahrnehmbar, und bildet einen Gegenpol zur Stadtseite von Kitzingen. Im Gebiet befinden sich randlich wenige Grünstrukturen, mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild. Es bestehen nur eingeschränkt Sichtbezüge zur Umgebung bzw. zum Main.

Bewertung des Bestandes

Geringe – mittlere Bedeutung, es besteht eine allgemeine Bedeutung.

Umweltauswirkungen (Prognose) auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

- Keine bzw. nur geringe Veränderungen durch die geplanten Nutzungen (z.B. keine Bebauung, Parken wie bisher, keine großen Geländeänderungen).
- Kaum bzw. kein Verlust von Grünstrukturen und Einzelbäumen
- Erhalt der bestehenden „Raumkanten“, Erhalt der Begrünung in der Umgebung.

Bewertung

Die Umweltauswirkungen der Planung auf das Stadtbild und den Landschafts- und Erholungsraum werden im Geltungsbereich mit keiner bzw. geringer Erheblichkeit eingestuft.

3.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz / saP**Bestandsaufnahme Schutzgut Tiere und Pflanzen**

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

Eingriffe in geschützte Arten gemäß §§44 BNatSchG sind generell zu vermeiden und nicht zulässig. (z.B. keine erhebliche Störung, keine Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten etc.)

Floristische und faunistische Erfassung

Eine floristische und faunistische Erfassung und Bewertung des Bestandes erfolgte durch Erkundungen und Begehungen, sowie durch Auswertung und Abschichtung der potentiell möglichen Artengemeinschaften gemäß den Artentabellen der LfU, sowie durch Betrachtung der generellen Habitategenschaften des Bestandes.

Vermeidungsgebot

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden generell Vermeidungsmaßnahmen, in diesem Fall die weitgehende Vermeidung von Eingriffen in schützenswerte Arten, erforderlich.

Bauliche Maßnahmen sind generell mit Eingriffen verbunden, welche jahreszeitlich unterschiedliche Wirkungen verursachen. Bei Bauzeitenbeschränkungen sind diese Eingriffe generell zu vermeiden und grundsätzlich vermeidbar.

Eingriffe sind durch Vorgaben der Bauleitplanung weitmöglichst auszuschließen.

Potentielle Eingriffe beschränken sich auf Eingriffe in die Reste der Vegetationsflächen, randliche Grünflächen und ggf. Habitate in den Saumstrukturen, Hochstaudenflächen und Gebüsch. Die Schotterflächen sind durch die gegebene Verdichtung und die ständige Nutzung als Habitat nicht geeignet (im Gegensatz zu lockeren Schottererschüttungen mit Hohlräumen). Allerdings sind Wanderbewegungen aus der Umgebung für verschiedene Arten denkbar.

Für die ehemaligen Gewächshäuser ergibt sich eine Sondersituation. Auch diese sind, v.a. für verschiedene Vogelarten, als Bruthabitat aktuell von Bedeutung.

Bewertung des Bestandes (Begehungen und worst case)

Die Wertigkeit des Bestandes ergibt sich durch die Habitateignung für bestimmte Tier- und Pflanzenarten im Gebiet für:

- Zauneidechse, Habitate an den Randstrukturen (offene Bodenflächen, Grünflächen) nicht auszuschließen (Winterhabitate im Boden)
- In den Schotterflächen aufgrund der Verdichtung auszuschließen
- Vogelarten, Habitate sind in den Gehölzbereichen möglich, bzw. vereinzelt auch in Sonderstandorten Gewächshäusern (z.B. Rotkehlchen, Hausrotschwanz, Haussperling)
- Fledermäuse (kaum Habitateignung der Gebäude möglich - keine Höhlenbäume im Gebiet vorhanden) - Jagdrevier und Überflug möglich
- Insekten, Schrecken: ggf. ist ein Vorkommen auch in den Schotterbereichen nicht völlig auszuschließen, jedoch keine Habitate (Durchzügler)

Umweltauswirkungen (Prognose) auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Umweltauswirkungen ergeben sich aufgrund von

- Baubedingten Eingriffen (über die Bauzeit)
- Anlagebedingten Eingriffen - keine Verschlechterung bzw. Veränderung zum Ist- Zustand
- Betriebsbedingten Eingriffen – keine Verschlechterung bzw. Veränderung zum Ist- Zustand

Diese Umweltauswirkungen sind vermeidbar bzw. zu minimieren.

Betroffenheit von Säugetierarten und Vogelarten, Echsen, Insekten,

Gemäß den vorliegenden Betrachtungen sind Eingriffe in die Arten zu vermeiden.

- Eingriffe in Gehölze, Rückschnitte etc. nur vom 1.10 bis zum 28.2. eines Jahres
- Auch bei der Gehölzentnahme in den brachgefallenen Gewächshäusern zu beachten
- Oberbodenabtrag in den Mieten (Rand) mit ökologischer Baubegleitung bzw. nur von Mai bis Oktober (= ggf. vereinzelt Winterruhe Habitate).
- Bodenabtrag in den Schotterflächen ohne Einschränkungen, da keine Habitate vorhanden

Für die Heckenbrüter, Haselmaus und ggf. Reptilien sind die randlichen Grünstrukturen bzw. Gehölze zu erhalten bzw. eingriffsvermeidend zu beseitigen.

Für weitere Artengruppen ist eine Betroffenheit nicht wahrscheinlich bzw. nicht nachgewiesen.

Bewertung des Eingriffs / Artenschutz

Ausblick/ Fazit zur Artenuntersuchung

Bei Umsetzung der vorbeugenden Vermeidungsmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten („worst case“).

3.4. Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme Schutzgut Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt, und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden.

Geologie

Entsprechend der zurückliegenden Nutzungen sind im Plangebiet nur geringe Überformungen gegeben. Im Gebiet sind die Reste der natürlichen Talfüllungen aus Fluss- Schotter (Kies, wechselnd sandig, steinig) bzw. in tieferen Lagen die Schichten des Oberen Muschelkalks vorzufinden.

Boden / Bodenbildung

Entsprechend der Überformung sind derzeit keine bzw. nur noch Relikte von natürlichen Böden vorzufinden. Die ehemals natürlichen Böden (meist Braunerden) sind durch die Nutzung nahezu vollständig beseitigt, bis auf wenige Reste von lagerndem Oberboden.

Aufgrund der Nähe zum Main und der Höhenlage ist mit Grundwasser im Boden zu rechnen.

Bewertung des Bestandes

Generelle Bedeutung, geringe Bedeutung aufgrund der Vorbelastung.

Es besteht eine allgemeine Bedeutung als Standort für Pflanzungen und Biotope bzw. die Wechselwirkungen mit dem Wasserhaushalt (Talraum, Aue, Retention, Filter).

Umweltauswirkungen (Prognose) auf das Schutzgut Boden (Hydrogeologie)

aufgrund geplanter Bau- und Verkehrsflächen

- Keine weiteren Einschränkungen bzw. geringer Verlust der natürlichen Bodenfunktionen
- Das generelles Ziel der Bodenfunktionen ist zu beachten (Boden- Wasser- Haushalt)
- Die Bodenfunktionen sind in den Retentionsflächen zu erhalten, soweit möglich

3.5. Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme Schutzgut Wasser, Oberflächenwasser, Grundwasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Gewässernutzungen offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächenwasser

Am unmittelbar angrenzenden östlichen Gebietsrand verläuft der Bimbach in einem technisch ausgebauten Profil bzw. in befestigten Uferwänden, z.T. auch mit befestigter Sohle. Aufgrund der Hochwassersituation (Ortslage Etwashausen) verläuft der Bimbach bei Normalabfluss relativ stark eingetieft (ca. 2m unter GOK, vermutlich zur Sicherung der Vorflut). Der Bimbach mündet ca. 200m südwestlich des Gebietes in den Main.

Grundwasser / Niederschlagswasser

Die Böden (s.o.) haben allgemein eine grundlegende Bedeutung für die Aufnahme und den Rückhalt des Niederschlagswassers, sowie zur Grundwasserneubildung der jeweiligen Grundwasserleiter. Dabei ist der Rückhalt von Niederschlag und Starkregen und die Infiltration in das Grundwasser von grundlegender, jedoch allgemeiner Bedeutung.

Als Grundwasserspiegel ist etwa der Wasserspiegel des Mains bzw. des Bimbachs anzunehmen.

Gemäß Bodengutachten wurde der GW Spiegel im westlichen Bereich aufgeschlossen und lag bei 182,32mNN, ca. 1,40m unter der Geländeoberfläche (Erkundung 14.01.2014).

Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine festgesetzten Wasserschutzgebiete, die nächsten Schutzgebiete befinden sich ca. 500m weiter nördlich.

Bewertung des Bestandes

- Allgemeine, generelle Bedeutung
- Bimbach mit Gewässerrandstreifen ggf. mittlere Bedeutung
- Der Talraum des Mains besitzt generell mittlere bis hohe Bedeutung

Umweltauswirkungen (Prognose) auf das Schutzgut Wasser / Maßnahmen aufgrund geplanter Verkehrsflächen

- Generell Störung des natürlichen Wasserkreislaufes, jedoch keine Verschlechterung
- Nur geringe Veränderung der Funktionen des Wasserhaushalts bzgl. Rückhaltevermögens, der Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung, auch aufgrund der gegebenen Vorbelastung (bestehende Überformung durch den Parkplatz)
- Die Schaffung einer möglichst naturnahen Bewirtschaftung von Niederschlagswasser ist erforderlich (Rückhalt, Versickerung, Filterung, Verdunstung, bzw. Drosselablauf)
- Die Anlage und der Erhalt von Retentionsflächen ist erforderlich – siehe gepl. Retentionsflächen

Eine Beibehaltung des Retentionsraumes ist erforderlich, d.h. etwa Beibehaltung des Retentionsvolumens, keine Verringerung, bzw. Ausgleich an anderer Stelle.

Bewertung

Für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser) ergeben sich für den Geltungsbereich nur geringe Veränderungen, bzw. keine weiteren nachteiligen Umweltauswirkungen, vor allem aufgrund der gegebenen Vorbelastung (prov. Parkplatz).

Aufgrund der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ häufig) ergibt sich eine generelle hohe Bedeutung, welche bei der Planung zu berücksichtigen ist.

Die Nutzung als Parkplatz ist mit Hinweisen auf Vorwarnzeiten bei Hochwassers duldbar (nächster Pegel oberhalb bei Astheim bzw. Schweinfurt).

Die relativ hohen Grundwasserstände sind bei den Planungen zu beachten

Aufgrund des relativ breiten, flachen Talraumes sind die möglichen Auswirkungen bei Hochwasser händelbar (Vorwarnzeiten, Einstauhöhe)

3.6. Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme Schutzgut Klima und Luft

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind Luft und Klima (...) zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Das Geländeklima wird von der Topographie, dem Relief und der Bodenbeschaffenheit bzw. der Realnutzung bestimmt. Für das Gebiet werden bisher mittlere Jahreslufttemperaturen von ca. 10° C, sowie Jahresniederschlagssummen mit 550 bis 600 mm angegeben. In der Stadt Kitzingen wurden in den letzten Jahren anhaltende Hitzeperioden und wiederholt Temperaturspitzen im Sommer gemessen (bis über 40 Grad C gemessen, Temperaturrekorde). Gemäß Webseite der Stadt Kitzingen (9/22) ist diese „aufgrund ihrer geographischen und topographischen Lage besonders vom Klimawandel betroffen...“ Bis Ende Juli 2024 soll ein integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kitzingen erstellt werden.

Die offenen Flächen des Areals erfüllen eine gewisse Rolle für die Kalt- und Frischluftproduktion generell. Allgemein sind für das Gebiet Kalt- und Frischluftbahnen anzunehmen, und möglichst freizuhalten

(z.B. entlang der natürlichen Gefällrichtungen des Talraumes des Mains und der seitlichen Talräume, hier Bimbach).

Bewertung des Bestandes

allgemeine Bedeutung, Talraum mit hoher Bedeutung.

Umweltauswirkungen (Prognose) auf das Schutzgut Klima und Luft aufgrund geplanter Bau- und Verkehrsflächen

- Mutmaßlich nur geringe Auswirkungen, da keine Bebauung bzw. Barrierewirkung
- Generell ist der Versiegelungsgrad zu begrenzen, z.B. mit hohem Grünanteil

Bewertung

Aufgrund des geringen Flächenanteils sowie der Beibehaltung der Nutzung sind keine messbaren Verschlechterungen zu erwarten. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft sind als gering zu bewerten.

Mit den Maßnahmen zur Begrünung und Durchgrünung, kann die kleinklimatische Situation beibehalten werden.

3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Besondere Kultur- und Sachgüter, die als kulturelle Werte Bestand haben und bewahrt werden müssen bzw. dem Denkmalschutz unterliegen. Diese sind im Gebiet nicht vorhanden, jedoch in der Nähe (s.v.).

Bewertung des Bestandes

geringe Bedeutung, allgemeine Bedeutung

Umweltauswirkungen (Prognose) auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- keine

Bewertung

- gering,

3.8. Wechselwirkungen und biologische Vielfalt

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die Entwicklung des Gebietes sind nicht zu erwarten. Es ist von einer allgemeinen (vorbelasteten) Bedeutung des Gebietes auszugehen.

Bzgl. Arten und Biotope, Tiere, Pflanzen, Boden, Klima ist insgesamt von einer nur geringen Eingriffswirkung auszugehen, v.a. aufgrund der Vorbelastung des Bestandes verbunden mit der relativ kleinen Eingriffswirkung des Vorhabens.

Der Artenschutz europäisch geschützter Arten (potentiell Vögel) ist grundsätzlich zu beachten.

Hierzu haben jahreszeitliche Anpassungen der Baumaßnahmen zu erfolgen, z.B. in Form von Einschränkungen für Gehölzrodungen (generell), und ggf. Bodenbewegungen.

4. Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

Es werden geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen genannt, deren Berücksichtigung für die nachfolgende Planungsebene der Genehmigungsplanung festgesetzt wird und die zur Reduzierung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen vorbeugend beitragen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen erfolgt ein Ausgleich für die Schutzgüter durch Festsetzungen oder Hinweise.

Maßnahmen

- Festsetzung von Flächen mit Pflanzgeboten für Bäume, Sträucher und Ansaaten, zur Begrünung und Eingrünung
- Vorbeugende Beachtung zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Bauzeitenbeschränkungen, ggf. Schutzmaßnahmen)
- Es sind zeitliche Beschränkungen für die Beseitigung von Vegetation und Bodenabtrag einzuhalten

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erfolgen Maßnahmenempfehlungen, welche nachfolgend unter Nr. 6 aufgeführt werden.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen - Konversion BauGB

Zur generellen Information erfolgt die nachfolgende Erhebung, Bewertung und Flächenbilanz. Die Bewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden (4) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Hierbei erfolgt die Einstufung der Bedeutung der Gebiete für den Naturhaushalt bzw. der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) in 3 Listen bzw. Kategorien (1a-1c), bzw. in Wertpunkten (WP) von 0-15, in Anlehnung an die Bayerische Kompensationsverordnung (Bay-KompV).

Biotop- und Nutzungstypen (BNT)

Kategorie 0 Gebiete ohne naturschutzfachliche Bedeutung, 0 WP.

Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung (0-5 WP)

Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung (6-10 WP)

Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung (11-15 WP)

Bei Biotop- und Nutzungstypen über 11 Wertpunkten ist eine konkrete flächenscharfe Bilanz erforderlich. Gemäß der Bestandsaufnahme und Darstellung der Realnutzung bzw. Biotop- und Nutzungstypen (s. v. und nachfolgend) sind im Gebiet nur wenige Flächen mit Wertpunkten über 6 bis maximal 10 Wertpunkten vorhanden. Gebiete hoher Bedeutung (11-15 WP) sind nicht vorhanden.

5.1. Darstellung der Bestandssituation

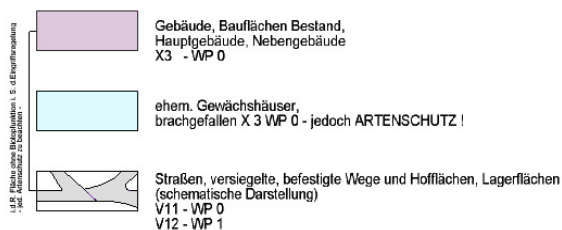
Für die Bestandserhebung wird die Flächenaufteilung vor dem Jahr 2011 relevant, da diese gemäß Abstimmung die Grundlage für die Bilanzierung nach Eingriffsregelung darstellt.

Diese Flächenermittlung basiert auf der Auswertung von historischen Luftbildern, ergänzt mit der Begehung in den Jahren 2021 und 2022.



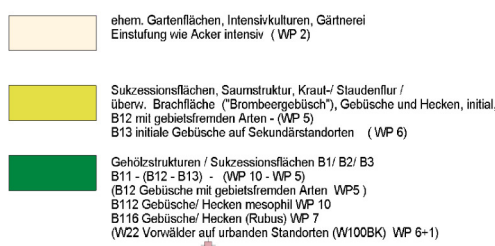
Bestandserhebung, Realnutzung bis ca. Jahr 2011, ohne Maßstab, bearb. September 2021-2022

Bestand/ Nutzung/ Biotopfunktionen



Biotoptypen / Biotop- und Nutzungsstrukturen

(Biotop- und Nutzungstypen II, Biotopwertliste zur Anwendung BayKompV v. 28.02.2014)



Hieraus ergibt sich der Flächenbestand wie folgt:

	Zuordnung Fläche Bestand (Rundung)	m ²	Anteil ca.	Bedeutung f. Naturhaushalt (Leitfaden)	Ø
1	Bauflächen, Gebäude, (9qm) Straßen versiegelt (209 qm) Gewächshausflächen (781qm) derzeit brach	999	9,97	Kategorie 0, WP 0	0
2	Ehem. Gartenflächen, wie Acker intensiv	8.109	80,93%	Kategorie 1, WP 2)	2
3	Grünflächen, Saumstrukturen	365	3,64%	Kategorie I / (II), WP 2 - WP 6	3
4	Grünflächen, Gebüsche, Gehölze Hecken, z.T. Brombeergestrüpp	547	11,49%	bis Kategorie II, WP 5 - WP 10	8
	sonstiges	--	--		
	SUMME - Geltungsbereich	10.020	100,0%		
Kategorie 0 = ohne Bedeutung Keine Wertstufe Kategorie I = 1a BNT 1- 5 Wertpunkte/ Wertstufe gering Kategorie II = 1b BNT 6-10 Wertpunkte/ Wertstufe mittel Kategorie III = 1c BNT 10-15 Wertpunkte/ Wertstufe hoch Kategorien gem. Leitfaden = entspricht den Wertstufen / Wertpunkten der BNT (Biotop- und Nutzungstypen BayKompV (6))					

Der flächenmäßig größte Anteil des Gebietes (mit fast 80%) ist bzgl. der Eingriffsregelung wie Ackerfläche einzustufen.

Den Verkehrsflächen und versiegelten bzw. teilversiegelten Bereiche werden 0 Wertpunkte zugeordnet, diese nehmen ca. 9% der Fläche ein.

Die Grünflächen. werden mit einer mittleren Wertigkeit von ca. 3-8 Wertpunkten belegt.

Die Übergänge der Grünstrukturen in den Flächen (Nr. 3 - Nr. 4) sind fließend. Viele Strukturen haben sich auf Sekundärstandorten entwickelt.

Bzgl. des Artenschutzes sind in der Bilanz lediglich die Gewächshausstandorte noch gesondert zu betrachten, hierfür wird der aktuelle Zustand bewertet, s.u..

5.2. Einstufung der geplanten Nutzung

Gemäß Leitfaden wären der Planung Eingriffe analog der festgelegten GRZ zuzuordnen, dies ist bei den Stellplatzanlagen nicht möglich.

Insofern werden für die Zufahrten und die Parkplätze einheitlich der Wert 1,0 angenommen (= 100% Überbauung - ohne Differenzierung in Stellplätze und Zufahrten). Die Grünflächen innerhalb der Eingriffsfläche werden je nach Aufwertung bzw. Abwertung berücksichtigt.

Berücksichtigt wird nur die Eingriffsfläche (1,0), deshalb kommt es zu einer Abweichung von den Flächen des Geltungsbereichs.

Flächenaufteilung innerhalb der Eingriffsflächen (Parkplatz und Zufahrt),
 Summe 6.058qm / Geltungsbereich 10.020qm

	Zuordnung Fläche Bestand			Wie GRZ	Ausgleichsbe-
	Innerhalb der Eingriffsfläche	m ²	WP	1,0	darf
1	Versiegelte Flächen, Straßen, Verkehr, Gewächshaus	(999)	0	1,0	0
2	Ehem. Gartenflächen (bis 2011) - wie Ackerflächen intensiv -	5.642	2	1,0	11.284
3	Saumstrukturen	112	4	1,0	448
4	Grünflächen, Gebüsche, Gehölze Hecken, z.T. Brombeergestrüpp	304	8	1,0	2.432
	sonstiges	--	--		
	SUMME - Kompensationsbedarf				14.164

	Planungsfaktor / Aufwertung		Aufwertung	Pot. ermittelter rechnerischer
	Ausgangszustand / Prognosezustand Flächen mit Rundungen	m ²	WP	Ausgleich (mit Rundung)
1	Aufwertung Acker zu Grünfläche	2.215	6	13.290
2	Acker zu Retentionsfläche	235	5	1175
3	Entsiegelung zu Grünfläche	165	8	1320
4	Habitats, Kleinstrukturen etc.		-	-
5	Baumpflanzungen,		-	-
6	sonstiges			
	SUMME – Prognose Aufwertung			15.785

Ergebnis:

Mit dem Umfang der geplanten Maßnahmen „Anlage reich strukturierter Grünfläche“ mit dem Zielwert von ca. 8 Wertpunkten gemäß BNT der BayKompV kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden (geringer rechnerischer Überschuss).

Für den Ausgleich sind alle Grünflächen im Plangebiet vorgesehen.

In diesen Flächen werden zusätzlich spezielle Habitats für verschiedene Arten, insbesondere für Vögel und Insekten, angelegt.



Darstellung der Planung mit Überlagerung der Eingriffe (geplante Gebäude rot schraffiert)

5.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Umweltauswirkungen

Zum vorbeugenden Artenschutz für Vogelarten und Insekten werden verschiedene Maßnahmen empfohlen. Zum vorbeugenden Schutz der Zauneidechse wird empfohlen Bodenbewegungen in der Zeit von April – Oktober eines Jahres durchzuführen.

- Schaffung von Totholz und Lesesteinhaufen,
- Optimierung der Flächen in den randlichen Grünstreifen
- Partielle Bepflanzung
- Anlage extensiver Grünlandflächen, Staudenfluren

Vögel:

Maßnahmen für Singvögel allgemein (Rotkehlchen, Haussperling, Hausrotschwanz)

- Schaffung von Flächen für Nistmöglichkeiten (Gehölze, Hecken und kurzrasige Bereiche)

Fledermäuse

- Nicht erforderlich

Fazit

Bei Umsetzung der Maßnahmen ist kein weiterer, externer Ausgleich erforderlich.

6. Erläuterung und Begründung der grünordnerischen Maßnahmen


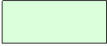



Folgende Ziele werden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Erhalt der Eingrünung und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen
- Pflanzbindungen (Erhalt) und Pflanzgebote (Neupflanzungen als Ersatz)
- Hinweise zum Artenschutz, z.B. Vögel, vorbeugende Hinweise und Maßnahmen
- Festsetzung von generellen Maßnahmen zum Artenschutz, Trittsteine etc.

Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden die geplanten Maßnahmen entsprechend der Planzeichenverordnung dargestellt und rechtsverbindlich festgesetzt. Diese Maßnahmen begründen sich im Regelfall nach dem Gebot der Vermeidung und Minimierung eines Eingriffs. Die Festsetzungen erfolgen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a) + b) und Satz 1a) BauGB.



Maßnahmen/ Grünflächen und Begrünung

Erhalt und Anlage von Pflanzungen Pflanzbindungen / Pflanzgebote		
	Pflanzgebot für Laubbäume - mit ungefährender Standortbindung Baum 1.-2. Ordnung Mindestgröße 16-20 STU (Stammumfang) Öffentliches/ privates Grün - Straßenraum	 Umgrenzung von Grünflächen Öffentliche Grünfläche - extensive Wiesen- und Staudenflächen Anteil Pflanzungen min. 20%
	Pflanzgebot für Laubbäume - mit ungefährender Standortbindung Baum 2.-3. Ordnung Mindestgröße 14-18 STU (Stammumfang) Öffentliches/ privates Grün - Straßenraum	 H Habitatelement zur Strukturverbesserung (vorwiegend für den Artenschutz) Sandlinsen, Steinschüttungen
	Pflanzgebot für Baum- und Buschgruppen - Randeingrünung	

Maßnahmenvorschlag der Grünordnung

Festsetzungen von Grünflächen und Pflanzpflichten zur Grünordnung

Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen (zur Übernahme in den Bebauungsplan)

6.1. Flächen zur Anlage von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebote für Bäume und Sträucher (PFG),
Grünflächen der Eingrünung, Randeingrünung, Stellplatzbegrünung

6.1.1. Pflanzgebote für öffentliche Grundstücksflächen (ohne Standortbindung)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung und gemäß den textlichen Festsetzungen als naturnahe Laubholzbestände dauerhaft zu entwickeln. Mindestens **20%** der im Plan dargestellten Grünflächen sind als naturnahe, standortgerechte Gehölzflächen zu entwickeln. Die übrigen Flächen sind als Wiesenflächen mit Regiosaatmischung anzulegen (Gebietseigenes Saatgut, Herkunftsgebiet süddeutsches Berg- und Hügelland (Nr7), Produktionsgebiet UG11).

6.1.2 Pflanzgebote für Stellplatzanlagen

Bei den Stellplatzanlagen ist pro 10 Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum (I. oder II. Wuchsordnung) der Auswahllisten A und B zu pflanzen.

Pflanzqualitäten für Bäume:

- Bäume (groß-, mittel- und kleinkronig) als Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/ 20cm Stammumfang
Die Baum- und Pflanzgruben sind gemäß FLL Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12,00 m³ herzustellen. Mindestens 6,00m² sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z. B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Offene Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.

Für anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume (siehe Artenliste im Anhang) in zuvor angegeben Qualitäten zu verwenden, Artenauswahl gemäß Listen A-D.

Pflanzqualitäten für Sträucher:

- Sträucher, 1-2x verpflanzt, Höhe min 60-100cm.

6.2. Öffentliche Grünfläche „Wiesenfläche“

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind extensive Teilbereiche innerhalb der Grünfläche mit Ausgleichsfunktion anzulegen. In dieser Fläche werden Habitate für verschiedene Arten angelegt, als Maßnahme zur Strukturhaltung und -verbesserung (3-4 Stück, Sandlinsen mit Steinriegeln).

Diese Fläche ist als Extensivwiese mit Regiosaatgut herzustellen (Gebietseigenes Saatgut, Herkunftsgebiet süddeutsches Berg- und Hügelland (Nr7), Produktionsgebiet UG11, Kräuteranteil mindestens 30%).

6.3. Artenschutz

Zur vorbeugenden Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. §44 BNatSchG sind nachfolgende Hinweise im Bebauungsplan aufzunehmen:

Vögel

Generell sind die vorgegebenen Fällzeiten gem. den Naturschutzgesetzen einzuhalten (1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres).

Fledermäuse /

Soweit Fledermaushabitate (Baumhöhlen als Winterquartier) nicht durch geeignete Untersuchungen ausgeschlossen werden können, ist die Fällzeit von Großgehölzen auf den 1. Oktober bis zum 1. November eines Jahres zu beschränken.

Zauneidechse

Soweit Zauneidechsen festgestellt werden, sind die Baubereiche gegen Grünflächen mit einem Eidechsenzaun über die Bauzeit (Erdarbeiten) abzusichern.

Ökologische Baubegleitung

Bei Durchführung von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, mit mindestens 3 Begehungen zu geeigneten Zeiträumen, soweit nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass schützenswerte Arten wie die Zauneidechse oder Vogelarten potentiell betroffen sein können.

Werden Zauneidechsen festgestellt sind Vergrämuungsmaßnahmen (z.B. kurzrasiges Mähen der Grünflächen) und auch Maßnahmen zum Fangen der Zauneidechsen einzuleiten. Gefangene Eidechsen sind auf vorher für die Zauneidechsen hergerichtete Flächen im Umkreis von ca. 40m zu verbringen (CEF-Maßnahmen – siehe § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, zu überprüfen und abzunehmen.

7. Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Maßnahme wird in den vorhergehenden Kapiteln dargestellt. Bei einer Umsetzung ist insgesamt nicht von einer nachhaltig nachteiligen Entwicklung der Umwelt im Vergleich zum Ist- Zustand auszugehen.

Bei Nicht-Durchführung der Maßnahme ist kurzfristig nicht von erheblichen Veränderungen der vorhandenen Strukturen auszugehen.

Die Nachnutzung dieser Fläche führt mutmaßlich nicht zu einem erheblichen und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft.

8. Monitoring

Artenschutzrechtliche Belange sind generell zu beachten (s. Vögel, Nistzeiten, Biotope, Habitate). Ein Jahr nach Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsleistungen sind diese mit der unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen und abzunehmen, und soweit erforderlich, nachzubessern.

Technische Verfahren und Hinweise

Der vorliegende Bericht beruht auf Daten und Planungsgrundlagen (Bayernatlas), sowie Ortsbegehungen. Gem. 'Leitfaden' Bayern (4) sowie zusammen mit weiteren eigenen Recherchen ist diese Beurteilung der potentiellen Auswirkungen auf die Umwelt erarbeitet worden.

9. Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Mainau am Ortsrand von Kitzingen- Etwashausen. Das Gebiet soll als Parkplatzfläche für PKWs und Busse langfristig gesichert werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Nutzung der Fläche als Parkplatz erhalten werden.

Gemäß Regelverfahren bei Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht anzuwenden, Ausgleichsmaßnahmen sind zu ermitteln, der Artenschutz ist zu untersuchen bzw. generell zu beachten.

Im vorliegenden Bericht werden etwaige Umweltauswirkungen geprüft. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sind erhebliche und nachhaltige Auswirkungen nicht gegeben.

Ein weiterer Ausgleich innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches ist bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen nicht erforderlich.

Matrix / Tabellarische Übersicht zu potentiellen Eingriffen

(Hinweis: Die Eingriffsregelung ist bei der Innenentwicklung nicht anzuwenden)

Schutzgut	Bestand, Bedeutung (wesentliche Merkmale)	Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen (weitere siehe Bericht)	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
Mensch, Wohnen, Lärm, Geruch, Luft	Gering		Gering
Stadt- und Landschaftsbild	Gering		Gering
Tiere und Pflanzen Artenschutz	Gering - mittel Keine kartierten Biotope	Erhalt von Strukturen, Festsetzung von Pflanzbindungen und –geboten (*) Beachtung des Artenschutzes generell	Gering-Mittel (Artenschutz generell zu beachten)
Boden	Gering -	-	Gering
Wasser	Gering – Mittel, da im HQ Bereich	Erhalt des Retentionsraumes, Versickerung bzw. Bewirtschaftung von Oberflächenwasser	Gering-mittel
Klima und Luft	Gering	-	Gering
Kultur und Sachgüter	Gering (Baudenkmal)		Gering

Wertstufen gering – mittel- hoch und Zwischenstufen

10. Quellen

Literatur / Datengrundlagen / Internetabfrage und Bildnachweis

- (1) Regionalplan Main-Rhön, Regierung v. Unterfranken, Fortschr. 2017
- (2) Biotopkartierung etc., Bayern Atlas, Geodaten Bayern, Abfrage 2022
- (3) Kartengrundlagen, Bayern Atlas, Geodaten Bayern, Abfrage 2022
- (4) Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, BayStWBV, 2003, Fassung 2021 (Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ein Leitfaden)
- (5) Der Umweltbericht in der Praxis, BayStMI, 2007
- (6) Bayerische Kompensationsverordnung, BayKompV, BayStMUV, ab 2014
- (7) Internet- Abfragen bei Suchmaschinen oder wikipedia: Abfragen erfolgen soweit keine anderen geeigneten Quellen zur Verfügung stehen.
- (8) Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen, Stadt Kitzingen, 2013
- (9) Geotechnischer Bericht, Parkplatz Bleichwasen, Roos Geo Consult, 2014
- (10) Nachweis des Immissionsschutzes in der Nachbarschaft gemäß 16. BImSchV, Bericht 2015, W. Tasch
- (11) „Klimabäume“ – welche Arten können in Zukunft gepflanzt werden ?, Dr. Philipp Schönfeld, Bay. Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau, LWG aktuell 2019/ 2021, www.lwg.bayern.de

11. Hinweise zur Pflanzenverwendung -Vorschlagsliste

Vorschlag zu den textlichen Festsetzungen: Grünordnung – Pflanzenlisten für Neupflanzungen und Nachpflanzungen im Bereich der Pflanzbindung

Vorschlagsliste für Verwendung von Pflanzenarten, alternativ möglich sind vergleichbare Arten und Sorten, insb. auch sog. "**Klimabaumarten**", standortgerechte klimatolerante Laubbaumarten, bevorzugt heimisch* bzw. geeignete Arten gemäß der Empfehlung der sog. „**GALK- Liste**“ für geeignete „Stadtbäume“ („Straßenbaumliste Stadtbäume“ der „Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz“).

(*H =einheimische Arten).

(K) „Klimabaum“ gem. LWG- Liste 2019/ 2021 (11), laufende Untersuchungen und Fortschreibung.

(Hintergrund ist eine erweiterte Artenauswahl von Bäumen, welche mit Trockenstress und Hitze ggf. besser zurecht kommen als heimische Arten – Langzeituntersuchungen fehlen).

<p>Liste A - Großkronige Bäume</p> <p>Acer platanoides, Spitzahorn (H) Acer pseudoplatanus, Bergahorn in Sorten (H) Aesculus carnea, Roskastanie Juglans regia, Walnusbaum Prunus avium, Vogelkirsche (H) Quercus, Eichen in Arten und Sorten,(Säulen) Quercus petraea, Trauben-Eiche (H) Quercus robur, Stieleiche (H), (Säulen) Quercus cerris, Zerreiche (K) Quercus frainetto, ungar. Eiche (K) Quercus in Sorten (Klimabaum) Tilia in Arten und Sorten, Linde Tilia cordata, Winterlinde (H) Tilia platyphyllos, Sommerlinde (H) Tilia tomentosa, Silberlinde (K) Tilia flavescens, Kegellinde (K) Tilia in Sorten (Klimabaum) (Tilia / Linden an Parkplätzen eingeschränkt verwendbar)</p>	<p>Liste C - Kleinkronige Bäume / Großsträucher</p> <p>Crataegus monogyna, Eing. Weißdorn (H) Corylus avellana, Wald-Haselnuss (H) Mespilus germanica, Echte Mispel (H) Prunus domestica, Hauspflaume (H) Prunus cerasifera, Pflaumenkirsche Sambucus nigra, Schwarzer Holunder (H) Salix purpurea, Nana Purpurweide Nana (H) Salix viminalis, Korbweide (H)</p>
<p>Liste B - Mittelkronige Bäume</p> <p>Acer campestre, Feldahorn (H) Acer monspessulanum, Französischer Ahorn Alnus glutinosa, Erle (H) Corylus colurna, Baumhasel Carpinus betulus, Hainbuche (H) Malus floribunda, Zierapfel, in Sorten Malus ssp. Zierapfel, in Sorten Prunus padus, Echte Traubenkirsche (H) Sorbus aucuparia, Eberesche (H) Sobus aria, Mehlbeere (H) Sorbus domestica, Speierling (H) Sorbus torminalis, Elsbeere (H)</p>	<p>Liste D - Gehölze, Sträucher</p> <p>Cornus mas, Kornelkirsche (H) Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel (H) Ligustrum vulgare, Liguster (H) Lonicera xylosteum, Heckenkirsche (H) Prunus spinosa, Schlehdorn/ Schwarzd.(H) Rosen in Arten und Sorten, Wildrosen, Strauchrosen in Arten und Sorten Rosa canina, Hundsrose (H) Rosa rubiginosa, Weinrose (H) Rosa pimpinellifolia, Bibernelle (H) Viburnum lantana, Wolliger Schneeball (H) Viburnum opulus, Wasser-Schneeball (H)</p> <p>und vergleichbare Arten und Sorten</p>
<p>Pflanzungen und Ansaaten auf Ausgleichsflächen gem. BNatSchG:</p> <p>Anpflanzungen aus Liste A-D, hier jedoch ausschließlich heimische Arten (H)</p> <p>Regiosaatgut mit Herkunftsgebiet, Gebietseigenes Saatgut, Herkunftsgebiet „süddeutsches Berg- und Hügelland (Nr.7)“, „Produktionsraum UG 11“, Grundmischungen gem. Herkunftsgebiet mit min. 30% Kräuteranteil.</p>	

Fotodokumentation



Blick Richtung Süden



Ehem. Gewächshaus im Norden



Blick Richtung Westen



Blick Richtung Westen (Zugang Fußweg)

C. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

1. Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 "Stellplatzanlage am Bleichwasen" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2020 in der Zeit vom 01.02.2021 bis einschließlich 03.03.2021.
3. Die frühzeitige Beteiligung der folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2020 hat in der Zeit vom 01.02.2021 bis einschließlich 03.03.2021 stattgefunden.
4. Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 17.11.2022 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Vorentwurf behandelt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2022 mit Begründung und Umweltbericht wurde durch den Stadtrat gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gefasst.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2022 mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben / Email vom 02.12.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2022 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023 öffentlich ausgelegt.
7. Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 16.02.2023 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt und den Bebauungsplans Nr. 109 "Stellplatzanlage am Bleichwasen" mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.02.2023 als Satzung beschlossen.
8. Ausgefertigt
Stadt Kitzingen, den ____.
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 109 "Stellplatzanlage am Bleichwasen" mit integriertem Grünordnungsplan in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden des Bauamtes Kitzingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

D. Anlagen

Anlage 1

Nachweis des Immissionsschutzes in der Nachbarschaft gemäß 16. BImSchV",
Sachverständigenbüro Tasch, Schallschutz, Akustik, Bauphysik, Bericht 15-061-04,
Würzburg 14.09.2022)

Anlage 2

Geotechnischer Bericht, Nr. 13142-BG Parkplatz Bleichwasen, ROOS GEO CON-
SULT, Beratende Ingenieure und Geologen BdG, Stand 31.01.2014

Anlage 3

Kampfmittelvorerkundung, Nr. 15-886, HRS Ingenieur- und Rohrleitungsbau GmbH,
Stand 02.07.2015