

STADT MARKTSTEFL | FLÄCHENNUTZUNGS- PLANÄNDERUNG

7. Änderung des Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan
zur Darstellung von
Sonderbauflächen und gemischten Bauflächen
im Bereich „Ehemalige Gärtnerei“

Landkreis Kitzingen

Begründung

PLANUNGSTRÄGER



Stadt Marktsteft
Hauptstraße 27
97342 Marktsteft

Vorentwurf: 21.07.2020

Entwurf: 17.11.2020

Fassung Feststellungsbeschluss: 23.02.2021

Marktsteft, 15.03.2021

.....
Thomas Reichert
Erster Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdlA, Stadtplanerin

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

INHALT

1	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen und Stand der Bauleitplanung	12
3	Übergeordnete Planungsvorgaben	14
4	Standort-/Planungsalternativen	18
5	Inhalt der Änderung	20
6	Flächenbilanz	27
7	Umweltbericht	28
8	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	37
9	Quellen- und Literaturverzeichnis	39
	Abbildungsverzeichnis	41
	Tabellenverzeichnis	41

I ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Die Stadt Marktstett beabsichtigt ihren wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2019 in der Fassung der 6. Änderung vom 23.08.2019) für das Areal der ehemaligen Gärtnerei am südlichen Stadtrand zu ändern. Der Beschluss wurde am 25.03.2019 gefasst, in der Stadtratssitzung am 21.07.2020 erweitert und am 13.08.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Ziel der Stadt Marktstett ist es, das seit kurzer Zeit nicht mehr als Gärtnerei genutzte Areal sowie die angrenzenden Flächen als Standort für einen Bauhof und eine Hackschnitzelanlage zur Versorgung öffentlicher Gebäude, wie Kindergarten, und privater Wohn- und Gewerbebauten sowie für Wohn- und gewerbliche Nutzungen zu entwickeln. Auf einer Gesamtfläche von ca. 4,09 ha soll deshalb ein Sondergebiet (ca. 0,44 ha), sowie gemischte (ca. 2,79 ha) und gewerbliche Bauflächen (ca. 0,08 ha) dargestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Nutzungen zu schaffen. Diese werden auf Ebene des sich an die Flächennutzungsplanänderung anschließenden Bebauungsplans weiter konkretisiert.

Die Lage zwischen dem entwickelten Wohnbaugebiet und dem neuen Gewerbegebiet als Mischgebiet bildet eine angemessene Nutzung und hält Erwerbsarbeit, Wohnraum und Erholungsraum in günstiger Nachbarschaft. Gerade die Mischung aus Gewerbe und Wohnbebauung eignet sich, eine zeitgemäße dauerhafte Nutzung zu etablieren.

Darüber hinaus folgen Umnutzung und Nachverdichtung des ehemals landwirtschaftlich geprägten Areals der Zielsetzung und den städtebaulichen Vorgaben des BauGB, bereits erschlossene Flächenpotenziale vorrangig zu nutzen und leisten somit einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Bedarfsbegründung

Zur Bedarfsbegründung wurden folgende Quellen herangezogen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020
- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Bayernatlas plus
- Flächennutzungsplan der Stadt Marktsteft
- BayLfSt 2020 a-g
- BayLfSt 2019
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (2017)

Entwicklung der durchschnittlichen Personenanzahl/Privathaushalt im Vergleich (Basis: Zensus 1987, 2011):

	1987	2011
Marktsteft	2,74	2,32
Landkreis Kitzingen	2,42	2,35
Unterfranken	2,56	2,24
Bayern	2,41	2,18

Vergleich der Entwicklung des Durchschnittsalters in Jahren:

	2009	2018	2038*
Marktsteft	40,7	42,3	(44,3)
Landkreis Kitzingen	42,6	44,4	47,5
Unterfranken	43,1	44,8	47,4
Bayern	42,7	43,8	45,9

* für die Stadt Marktsteft liegt nur die Prognose für 2031 vor

Strukturdaten

Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichte Bevölkerungsprognose für den Landkreis Kitzingen erwartet bis zum Jahr 2038 gegenüber dem Jahr 2017 mit einer Bevölkerungszunahme von ca. 2 % eine stabile Bevölkerungsentwicklung („stabil“ entspricht einer Veränderung zwischen -2,5 % und +2,5 %). Darüber hinaus soll laut Prognose die Bevölkerungszahl in der Stadt Marktsteft zukünftig noch stärker zunehmen (um max. ca. 10 % bis zum Jahr 2031 gegenüber 2017). Entsprechend dieser Prognose stellt sich die Bevölkerungsentwicklung in Marktsteft in den vergangenen Jahren bereits sehr positiv dar: Ausgehend vom Jahr 2009 erhöhte sich die Bevölkerungszahl bis Ende 2018 um ca. 190 Einwohner auf 1.969 Einwohner (entspricht ca. +10,5 %). Es ist somit eine sehr positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, welche insbesondere auf einem positivem Wanderungssaldo beruht. Damit verbunden ist eine erhöhte Nachfrage nach Wohngrundstücken, womit auch eine höhere Nachfrage nach Arbeitsplätzen und somit gewerblichen Grundstücken zusammenhängt.

Die durchschnittliche Größe der Privathaushalte hat sich in der Stadt Marktsteft wie auch auf Ebene des Landkreises, des Regierungsbezirks und des Bundeslands in den vergangenen Jahrzehnten verringert, ist aufgrund der Lage im ländlichen Raum jedoch noch vergleichsweise hoch. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat sich dabei in Marktsteft in diesem Zeitraum deutlich erhöht (+62 %) (Bayern: +42 %, Unterfranken: +50 %, Landkreis Kitzingen: +63 %). Aus diesen Entwicklungen ergibt sich ein deutlich zunehmender Bedarf an Wohnraum.

Hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung ist die Stadt Marktsteft - entsprechend der allgemeinen demographischen Entwicklung - von einem zunehmenden Durchschnittsalter der Bevölkerung, abnehmenden Anteilen der jüngeren Bevölkerungs- und demgegenüber einer Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen betroffen. Jedoch ist die Bevölkerung in Marktsteft im Vergleich zu übergeordneten Ebenen nicht so stark von einer Überalterung betroffen (was bspw. auch durch die Indikatoren des Jugend- und des Altenquotienten widerspiegelt wird). In Marktsteft wohnen somit vergleichsweise mehr jüngere Einwohner und Familien.

Die Stadt Marktsteft besitzt keine zentralörtliche Funktion und befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern

Erreichbarkeit des nächstgelegenen Grund- (GZ), Mittel- (MZ) und Oberzentrums (OZ):

Ort	zentral-örtliche Funktion	Entfernung
Marktbreit	GZ	4 km
Kitzingen	MZ	7 km
Würzburg	OZ	25 km

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort:

	2013-2018
Marktsteft	+ 10,3 %
Landkreis Kitzingen	+ 11,4 %
Unterfranken	+ 8,8 %
Bayern	+ 12,6 %

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort:

	2013-2018
Marktsteft	+ 22,8 %
Landkreis Kitzingen	+ 11,2 %
Unterfranken	+ 9,0 %
Bayern	+ 13,0 %

und Regionalplan der Region Würzburg innerhalb der Gebietskategorie des allgemeinen ländlichen Raums mit besonderem Handlungsbedarf. Die nächstgelegenen Grund-, Mittel- und Oberzentren befinden sich alle in unmittelbarer Umgehung zu Marktsteft.

Neben der sehr guten Verkehrsanbindung von Marktsteft mit dem PKW über die St 2271 und die A 7 besteht außerdem mehrmals täglich eine Anbindung über den öffentlichen Personennahverkehr nach Kitzingen und Marktbreit. In Marktbreit und Kitzingen besteht zudem Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn. Der Anschluss an den Fernverkehr besteht von hier u. a. über den Bahnhof Würzburg.

Die Versorgungseinrichtungen Marktstefts und Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäcker, Metzger, Bankautomaten, Kindergarten, Schule, ...) sind von dem geplanten Baugebiet aus fußläufig erreichbar. Vorhandene Einrichtungen zur Kinderbetreuung (Kindergarten, Schule) sind hinsichtlich der geplanten Neuausweisung von gemischten Bauflächen, auf denen auch Wohnraum entstehen wird, bedingt aufnahmefähig. Eine Erweiterung der Krippen- und Kindergartengruppen ist jedoch bereits geplant. Insbesondere für Familien mit Kindern stellt die verkehrsberuhigte, ortsnahe Lage einen besonderen Wohnwert dar. Gleichzeitig bietet die ortsnahe Lage mit den vorhandenen Versorgungsmöglichkeiten auch gewerblichen Betrieben eine hohe Attraktivität, bei kurzen Wegen zwischen Wohn- und Arbeitsort.

Die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Stadt, des Landkreises und der Region wird u. a. anhand der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer dargestellt. Die überaus positive Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort in Marktsteft in den vergangenen Jahren zeigt die Attraktivität der Stadt als Arbeitgeber. Die Stadt profitiert dabei zuletzt sowohl von neuen Gewerbeansiedlungen im Gewerbegebiet „Traugraben II“, als auch von der Vergrößerung bereits ortsansässiger Unternehmen.

Die Stadt Marktsteft verfolgt grundsätzlich die Zielvorstellung, die Marktstefter Innenstadt als attraktiven Lebensraum bei guter Versorgungsstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln, gefördert u. a. durch Ausweisung eines Sanierungsgebiets, ein kommunales Förderprogramm für Gebäudesanierungen im Stadtkern (seit 2000) sowie die Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts Marktsteft 2016.

Bestehende Flächenpotenziale

Die Stadt Marktstett hat sich dementsprechend in den vergangenen Jahren intensiv mit dem Thema Innenentwicklung auseinandergesetzt und verfolgt das Ziel vorrangig innerörtliche Potenziale zu nutzen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Marktstett sind aktuell noch folgende unbebaute Bauflächen im Ortsteil Marktstett dargestellt (vgl. Abb. 1):

- gemischte Bauflächen am östlichen Stadtrand (ca. 2,5 ha), derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, kein Bebauungsplan vorhanden

Darüber hinaus sind in der Gemarkung Marktstett keine weiteren Bauflächenpotenziale im Flächennutzungsplan vorhanden. Neben den Potenzialen im Flächennutzungsplan gibt es in der Stadt Marktstett noch zahlreiche weitere unbebaute Flächen (Baulücken, ...) im Geltungsbereich von Bebauungsplänen bzw. im unbeplanten Innenbereich. Diese befinden sich jedoch nicht im städtischen Eigentum und stehen dem freien Markt trotz Bemühungen durch die Verwaltung durch direkte Ansprache der Eigentümer nicht zur Verfügung. Für diese Grundstücke wurden alle Anliegerleistungen erbracht. Die Eigentümer sind trotz dieser verauslagten Aufwendungen nicht bereit, ihre Bauplätze zu verkaufen. Die Möglichkeit einer Mobilisierung aller Bauflächenpotenziale im Bestand ist somit derzeit nicht gegeben.

Unabhängig von der nun geplanten Ausweisung eines Mischgebiets arbeitet die Stadt Marktstett daher nach wie vor daran, die Innenentwicklung zu fördern und dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden. Einer Verödung der Altstadt wirkt die Stadt u. a. schon seit Jahren durch das Angebot eines kommunalen Förderprogramms zur Gebäudesanierung entgegen. Durch Maßnahmen zum Ausbau der sozialen und technischen Infrastruktur und zur Aufwertung des öffentlichen Raumes fördert die Stadt die Innenentwicklung und damit die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort insgesamt und beabsichtigt dies auch zukünftig weiter zu verfolgen. Hierzu leistet bspw. auch der geplante Bau der Hackschnitzanlage und die Einrichtung eines Fernwärmenetzes einen Beitrag. Auf übergeordneter Ebene (Landkreis, kommunale Allianz Südliches Maindreieck) existiert aktuell kein gesondertes Förderprogramm der Innenentwicklung.



Abb. 1: Ausschnitt der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Marktsteff mit Ergänzung der Bauflächen der 6. Änderung und Umgrenzung vorhandener unbebauter Bauflächen (unmaßstäblich)

Quelle: Stadt Marktsteff 2006 / 2019

Die überschlägige Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurde auf Grundlage der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (vom 15.02.2017) durchgeführt.

Bedarf neuer Bauflächen für Wohn- und gewerbliche Nutzungen (Mischgebiet)

Angesichts sinkender durchschnittlicher Haushaltsgrößen (Zunahme Einpersonenhaushalte, weniger Einwohner/Wohn-einheit), der gleichzeitig steigenden Anzahl an Haushalten und den zunehmenden Raumsprüchen der Wohnbevölkerung (mehr Wohnfläche/Einwohner) lässt sich ein grundsätzlicher zusätzlicher Bedarf an Wohnfläche ableiten: In der Stadt Marktsteft wird sich aufgrund des Rückgangs der Belegungsdichte in den kommenden 13 Jahren ein fiktiver Einwohnerzuwachs von ca. 77 Einwohnern ergeben (ausgehend von 1.969 Einwohnern im Jahr 2018, einer Zunahme der Raumsprüche um 0,3 % / Jahr, bezogen auf 13 Jahre). Gleichzeitig wird für die Gemeinde eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (2.160 Einwohner im Jahr 2031, d. h. 191 Einwohner mehr als im Jahr 2017 mit 1.969 Einwohnern). Der ermittelte Einwohnerzuwachs für die Gemeinde beträgt somit ca. 268 Einwohner für den Zeitraum bis zum Jahr 2031.

Die aktuelle Bevölkerungsdichte (bezogen auf Wohnbauflächen) beträgt für Marktsteft 52 EW/ha (im Vergleich hierzu: Landkreis Kitzingen: 56 EW/ha; Unterfranken 55 EW/ha, Bayern: 60 EW/ha). Zukünftig sollte jedoch grundsätzlich eine höhere Dichte Planungsziel sein, entsprechend anzustrebender fortschrittlicher, flächensparender Bauweisen, Erschließungs- und Wohnformen, wie u. a. auch Mehrgenerationen- oder Seniorenwohnen. Da im Regionalplan keine Aussagen zu anzustrebenden Einwohnerdichten enthalten sind, könnte gemäß Plausibilitätsprüfung für die Stadt Marktsteft eine anzustrebende Einwohnerdichte von 60 Einwohnern/ha (Bruttomindestwohndichtewert) angenommen werden. Der relative zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich dann aus dem Verhältnis des ermittelten Einwohnerzuwachses der Gemeinde (268 EW) zum Bruttomindestwohndichtewert (60 EW/ha) und beträgt somit ca. 4,46 ha für den Zeitraum bis zum Jahr 2031 (entspricht ca. 74 Baugrundstücken bei einer angenommenen durchschnittlichen Größe von 600 m²).

Angesichts der steigenden Beschäftigtenzahlen in Marktsteft in den vergangenen Jahren (s. o.) lässt sich zudem ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen ableiten, was auch im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Marktbreiter Straße“ ermittelt wurde. Trotz Ausweisung dieses jüngsten Baugebiets (einzelne Baugrundstücke bereits verkauft bzw. Kaufzusage abgegeben, zahlreiche Anfragen vorliegend) besteht weiterhin ein Bedarf an Bauland für Gewerbebetriebe, insbesondere

auch außerhalb von Gewerbegebieten.

Diesem Bedarf sind die bestehenden Flächenpotenziale (Baulücken, Leerstände, untergenutzte Grundstücke, Potenziale im FNP) der Gemeinde gegenüber zu stellen, um den absoluten zusätzlichen Flächenbedarf zu ermitteln. Da keine konkreten Zahlen zu vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen vorliegen, jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisser Bedarf durchaus im Innenbereich gedeckt werden kann, ist der tatsächliche Flächenbedarf entsprechend etwas niedriger. Wie im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts 2016 der Stadt Marktstett ermittelt (vgl. Architekturbüro Buchholz + Platzöder, S. 32, 42), sind grundsätzlich im Ortskern Marktstetts kaum Flächenreserven vorhanden; verfügbare Wohnbauflächen im Sinne einer Nachverdichtung oder gar neues Bauland stehen hier kaum zur Verfügung. Jedoch existiert im Ortskern eine große Anzahl („drohender“) Leerstände, woraus sich entsprechende Innenentwicklungspotenziale ergeben. Auch finden sich insbesondere in den Neubaugebieten am Stadtrand vermehrt Baulücken in Wohn- und Mischgebieten. Eine Aktivierung der bestehenden Innenentwicklungspotenziale erscheint jedoch, wie oben beschrieben, trotz der Bemühungen der Stadt Marktstett, nicht vollumfänglich realisierbar, weshalb diese dem Bedarf ebenfalls nur begrenzt gegenüber gestellt werden können.

Gleichzeitig zeigt sich die Nachfrage nach Bauflächen in Marktstett u. a. auch am schnellen Verkauf der Bauplätze in den zuletzt erschlossenen Baugebieten: Im Jahr 2018 wurde ein Wohngebiet mit 7 Bauplätzen in Michelfeld erschlossen. Die Bauplätze wurden in kürzester Zeit alle verkauft. Zeitgleich wurden im Jahr 2018 in Marktstett 3 Bauplätze erschlossen und auch direkt verkauft. Darüber hinaus gehen jährlich etwa 30 Anfragen nach Baugrundstücken bei der Stadt ein.

Abschätzung Folgekosten

Ein Großteil der überplanten Flächen befindet sich in städtischem Eigentum bzw. verbleibt im Besitz eines projektinteressierten privaten Investors und steht Entwicklungen uneingeschränkt zur Verfügung. Kosten für den Grunderwerb fallen daher nur in einem vergleichsweise geringen Umfang an. Neben den anfallenden Kosten für externe Ausgleichsflächen, ist sich die Stadt auch bewusst, dass die Siedlungsflächenplanung langfristig mit Folgekosten verbunden ist. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an vorhandene Siedlungs-

flächen und die dortige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Straße, Kanal, Wasser, Strom) verfügt das Plangebiet jedoch über günstige Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung (Gefälle i.d.R. < 5 %, daher kein erhöhter Erschließungsaufwand). Gleichzeitig ist im Plangebiet eine erhöhte bauliche Dichte gewünscht: neben der gewerblichen Bebauung sind als Wohnbebauung zukünftig nicht nur Einfamilienhäuser, sondern auch Mehrfamilienhäuser und eine Seniorenwohnanlage beabsichtigt, sodass sich die Kosten auf eine größere Anzahl an Wohneinheiten/ha verteilen werden.

Fazit

Die Stadt Marktstett verfolgt mit der Neuausweisung eines Sondergebiets sowie gemischter und gewerblicher Bauflächen als „Lückenschluss“ zwischen Wohnbaugebiet und jüngstem Gewerbegebiet am Stadtrand das Ziel, einen Standort für einen städtischen Bauhof und für eine Hackschnitzelanlage zur Förderung der nachhaltigen Energieversorgung öffentlicher und privater Gebäude zu schaffen sowie für eine weiterhin stabile demografische und wirtschaftliche Entwicklung ein Mindestmaß an Baulandpotential vorzuhalten. Auf einer der letzten Entwicklungsflächen im Stadtgebiet, in unmittelbarer Anbindung an bestehende Siedlungsflächen und die Altstadt soll zudem dem Erfordernis an Betreuungsangeboten für die ältere Bevölkerung Rechnung getragen werden (vgl. ISEK, S. 32).

Neben dem Standort an einem siedlungsstrukturell geprägten Umfeld in integrierter Lage verfügt der gewählte Standort über den Vorteil, dass aufgrund der Flächenverfügbarkeit bzw. des projektorientierten Interesses des privaten Eigentümers eine kontinuierliche, lückenlose Bebauung des Neubaugebietes gewährleistet werden kann. In Abhängigkeit der konkreten Nachfrage nach Bauplätzen im Plangebiet wäre zudem eine Entwicklung in Bauabschnitten möglich.

2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STAND DER BAULEITPLANUNG

Rechtliche Grundlagen für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO).

Maßgeblich sind die Vorgaben der §§ 1 bis 7 BauGB. Hier sind die Aufgaben des Flächennutzungsplans sowie Ziele, erforderliche Inhalte und die notwendigen Verfahrensschritte zur Aufstellung oder Änderung festgelegt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist es Aufgabe des Flächennutzungsplans, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Darüber sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu beachten.

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage für fortführende Planungen und stellt eine verbindliche Vorgabe für planerische Entscheidungen der Gemeinde, der Fach- und Genehmigungsbehörden dar.

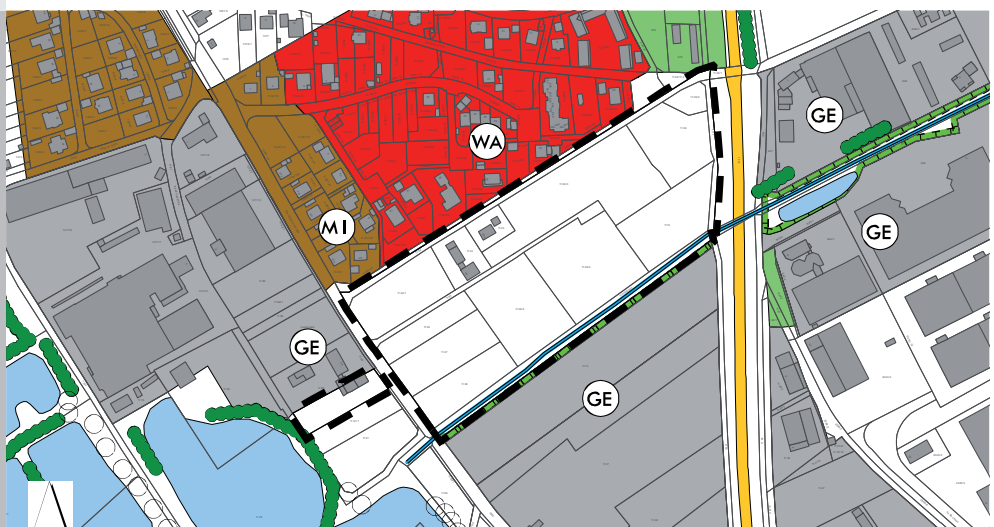
Der Beschluss zur Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der ehemaligen Gärtnerei wurde am 25.03.2019 gefasst und in der Stadtratssitzung am 21.07.2020 erweitert. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Marktstefl mit integriertem Landschaftsplan stammt aus dem Jahr 1970. Seitdem sind 6 Änderungen durchgeführt worden. Die letzte Änderung erfolgte im Jahr 2019 zur Darstellung gewerblicher Bauflächen südlich des jetzigen Änderungsbereichs.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktstefl ist der Änderungsbereich der

Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan i. d. F. der 6. Änderung (2019) mit Umgrenzung des Änderungsbereichs (unmaßstäblich)

Quelle: Stadt Marktstefl



7. Flächennutzungsplanänderung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich grenzen Grünflächen, Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet), gemischte Bauflächen (Mischgebiet) und gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiet) an. Südlich des Traugrabens schließen sich an den Änderungsbereich Ausgleichsflächen sowie gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiet) an. Östlich des Änderungsbereich befindet sich die Staatsstraße, auf die wiederum gewerbliche Bauflächen folgen; westlich sind im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft mit landschaftsprägenden Gehölzen entlang der bestehenden Gewässer dargestellt.

Außerhalb des dargestellten Änderungsbereiches behält der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktstef uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Für den Änderungsbereich sind aktuell keine konkreten Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung vorhanden.

Laut Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Kitzingen liegt der westliche Änderungsbereich innerhalb des Schwerpunktgebiets „Mainaue im Maindreieck“ (F), jedoch ist kein spezieller Lebensraum betroffen; genaue Zielvorgaben ergeben sich hieraus somit für die Planung nicht. Ebenso wird die Mainaue mit ihren verschiedenen Entwicklungszielen (u. a. Optimierung der Mainaue als zentrale Feuchtgebietsachse, ...) von der Planänderung nicht nachteilig beeinflusst.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind, ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** mit Stand 2020 und dem **Regionalplan der Region Würzburg (2) (RP)**.

Die Stadt Marktstefl hat gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan keine zentralörtliche Funktion und befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Im Regionalplan der Region Würzburg sind keine zeichnerisch verbindlichen Darstellungen enthalten, die der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans entgegenstehen: Obwohl sich das im Regionalplan dargestellte landschaftliche Vorbehaltsgebiet (außerhalb von Naturschutzflächen - siedlungsfreie Bereiche der Mainaue und der Maintalhänge; Grundsatz 7.1.2 LEP, Ziel B I 2.1 RP 2 i. V. m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“) im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains bis zur Marktbreiter Straße hin und damit auch randlich in den westlichen Änderungsbereich erstreckt, wird dieses durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt: Nach einer Anpassung des westlichen Änderungsbereichs gegenüber dem Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wird hier lediglich die tatsächliche Nutzung (gewerbliche Baufläche) dargestellt. Aufgrund der geringen Ausdehnung dieser Baufläche, der lediglich randlichen Lage im Vorbehaltsgebiet und der aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe (Regionalplan 1:100.000, Flächennutzungsplan 1:5.000) gegebenen Unschärfe werden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Vorbehaltsgebiets hinreichend gewahrt. Darüber hinaus werden keine weiteren neuen Bauflächen (Mischgebiet) im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets dargestellt. Vielmehr wird durch die Darstellung von Grünflächen in Richtung der Mainauen der Freihaltung dieses sensiblen Bereichs von Bebauung langfristig Rechnung getragen.

Als Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan, die für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind, sind insbesondere Aussagen zur Siedlungsentwicklung und zur Verbesserung der natürlichen

Lebensgrundlagen zu nennen:

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (LEP Z; 1.1.2)
- Der Ressourcenverbrauch [... Wasser, Boden und Freiräume] soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (LEP G; 1.1.3)
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (LEP G; 2.2.5)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP G; 3.1)
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP G; 3.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (LEP Z; 3.2)
- (...) Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. (LEP zu 3.2; B)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP G; 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (LEP Z; 3.3)
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (LEP G; 7.1.1)
- Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich [...] soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden. (RP G; B.I 3.1.4)

- Auf eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie zwischen Wohnbebauung und Bebauung für Industrie und Gewerbe soll hingewirkt werden. (RP G; B I 3.1.5)
- [...] Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:
 - Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
 - Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
 - Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.
 - Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
 - Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken. (RP G; B.II 1.1)
- Auf eine verstärkte Nutzung der Möglichkeiten der Fernwärmeversorgung ist [...] hinzuwirken. (RP G; B X 4.1)
- Der bedarfsgerechten und umweltschonenden Nutzung von Biomasse aus nachwachsenden heimischen Rohstoffen zur Energieversorgung kommt in allen Teilen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei gilt es insbesondere, regional erzeugte Ressourcen, vor allem Holz, zu nutzen. [...] (RP G; B X 5.3)

Den übergeordneten Planungsvorgaben, die Zersiedlung des Landschaftsraumes zu vermeiden und eine flächensparende und organische Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, wird auf lokaler Ebene durch die Standortwahl und Bauflächenweisung in unmittelbarer Anbindung an vorhandene bauliche Strukturen auf den umgebenden Grundstücken (Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Bauflächen) sowie durch die Umnutzung des brachgefallenen Gärtnerei-Areals Rechnung getragen. Die Darstellung neuer Bauflächen an diesem bereits siedlungsstrukturell geprägten Standort am südlichen Stadtrand Marktstefls trägt dadurch zu einer kompakten Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des Orts- und Landschaftsbildes bei. Einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme empfindlicher landschaftlicher Teilräume im Stadtgebiet wird durch die Planung entgegengewirkt.

Durch Erhalt und Ergänzung landschaftsgliedernder Strukturen ist das Gebiet angemessen in den Landschaftsraum eingebunden und eine Gliederung zwischen Siedlungseinheiten mit unterschiedlichen Nutzungen langfristig gewährleistet. Gleichzeitig wird durch die Darstellung eines Großteils des Änderungsbereichs als Mischgebiet eine Trennung zwischen vorhandenen Gewerbe- und Wohngebieten auf den benachbarten Flächen erzielt und ein entsprechender Übergang von potenziell „störenden“ gewerblichen Nutzungen hin zu „empfindlichen“ Wohnnutzungen gestaltet.

Durch die Ausweisung gemischter Bauflächen trägt die Stadt Marktstefl auch dem Ziel Rechnung, ein Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen zu schaffen sowie Wohnraum im Stadtgebiet bereitzustellen.

Vorhandene Biotope und der Lebensraum wildlebender Arten entlang des Traugrabens können durch die Darstellung von Grünflächen gesichert und entwickelt werden. Gleichzeitig werden durch die Darstellung von Grünflächen die Erfordernisse des Hochwasserschutzes beachtet.

Zudem wird durch die Darstellung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Versorgung (Hackschnitzelheizung) der Einsatz umweltschonender Energie unter Einsatz nachwachsender, regional erzeugter Ressourcen (Holz) und die Möglichkeit der Nahwärmeversorgung gefördert.

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

4 STANDORT-/PLANUNGSAKTIVITÄTEN

Unter Berücksichtigung grundsätzlicher Überlegungen zur Standortwahl, wie

- Lage außerhalb von Schutzgebieten
- Vermeidung der Beeinträchtigung von Biotopstrukturen
- möglichst unmittelbarer Anbindung an vorhandene Infrastruktur
- Fortführung der Siedlungsentwicklung an bereits erschlossenem Standort

weist das Planungsgebiet neben der Flächenverfügbarkeit (der größte Flächenanteil befindet sich im projektinteressierten privaten Besitz) wesentliche Eignungskriterien auf.

Die Prüfung von alternativ für die geplanten Nutzungen (Bauhof, Hackschnitzelanlage, Seniorenwohnen, kleingewerbliche und Wohnnutzungen) geeigneten Standorten wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

- Städtebauliches Ziel der Stadt ist der Bau eines Bauhofs und einer Hackschnitzelanlage sowie eine Stärkung des Wohn- und Arbeitsstandorts Marktstef
- Der Änderungsbereich am südlichen Stadtrand grenzt an die Wohnbebauung „Hausackerweg“ und das Gewerbegebiet „Marktbreiter Straße“ an und ist hierüber unmittelbar an die vorhandene Infrastruktur angebunden. Durch die Planung können die brachliegenden Flächen der ehemaligen Gärtnerei wiedergenutzt werden. Der Standort besitzt damit eine siedlungsstrukturelle Prägung. Durch die Revitalisierung der brachliegenden Flächen der ehemaligen Gärtnerei und die Anbindung und Nutzung vorhandener Infrastruktur kann eine Zersiedlung an anderer Stelle vermieden und ein Beitrag zum Flächensparen und den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) geleistet werden.
- Die Lage zwischen dem entwickelten Wohnbaugbiet und dem neuen Gewerbegebiet als Mischgebiet bildet eine angemessene Nutzung sowie einen verträglichen Übergang und hält Erwerbsarbeit, Wohnraum und Erholungsraum (Mainauen) in günstiger Nachbarschaft.
- Die neu zu beplanenden Flächen befinden sich größtenteils im projektinteressierten privaten Besitz und stehen für Entwicklungen uneingeschränkt zur Verfügung.

- Angesichts weiträumiger Restriktionen im Stadtgebiet Marktstetts (Überschwemmungsgebiet des Mains, FFH-/Vogelschutzgebiete, ...) und der „beengten“ Lage der Stadt zwischen Main und Staatsstraße verfügt das Plangebiet angesichts der Lage außerhalb von Schutzgebieten (lediglich Hochwassergefahrenfläche HQ extrem betroffen) über eine grundsätzliche Eignung für eine bauliche Entwicklung.
- Randlich vorhandene wertvolle Grünstrukturen entlang des Traugrabens können durch die Planung langfristig erhalten und entwickelt werden.
- Alternative Flächen für einen Standort der geplanten Nutzungen (Bauhof, Hackschnitzelanlage) mit den erforderlichen Faktoren (Flächenverfügbarkeit, gute Erreichbarkeit am Stadtrand, räumliche Nähe zu den durch die Hackschnitzelanlage mit Wärme zu versorgenden Gebäuden, wie z. B. Kindergarten, Schule, Gewerbebetriebe in den Gewerbegebieten „Traugraben“ und „Marktbreiter Straße“, ggf. Seniorenwohnanlage) existieren für die Stadt Marktstett aktuell nicht.

5 INHALT DER ÄNDERUNG

Die 7. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Planänderung im Bereich der ehemaligen Gärtnerei, Gemarkung Marktsteft.

Lage

Die ehemalige Gärtnerei liegt am südlichen Stadtrand Marktstefts, zwischen dem Wohngebiet „Hausackerweg“ und dem jüngsten Gewerbegebiet der Stadt („Marktbreiter Straße“). Das Gebiet ist über nördlich und östlich entlang der Geltungsbereichsgrenze verlaufende Flurwege sowie über die Marktbreiter Straße an das örtliche Straßennetz sowie die Staatsstraße 2271, die östlich des Änderungsbereichs verläuft, angebunden.

Naturräumlich ist der östliche Änderungsbereich den Maintalhängen (133-B) und der westliche Änderungsbereich der Mainauve (133-A) zuzuordnen. Der entlang der südöstlichen Grenze des Änderungsbereichs verlaufende Traugraben entwässert nach Westen in den Main.

Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst die Fläche der ehemaligen Gärtnerei Vogel sowie angrenzende Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1103, 1104, 1104/1, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109,

Abb. 3: Luftbild mit Umgrenzung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)
Quelle: arc.grün 2020



1109/2, 1109/3, 1109/4, 1109/5, 1110, 1102, 1111, 1185 (TF) und 842 (TF) und einem Flächenumgriff von insgesamt rd. 4,1 ha.

Bisherige Darstellung

Das Gebiet ist bisher als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Tatsächliche Nutzung

Die Gärtnerei im östlichen Änderungsbereich wird seit Kurzem nicht mehr als solche betrieben und wurde zwischenzeitlich bereits zurückgebaut; die Fläche liegt seitdem brach. Im Änderungsbereich stehen außerdem die zum Gärtnereibetrieb zugehörigen Wohngebäude. Daneben wird das Gebiet von landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerland, Baumschule) bestimmt. Neben dem Traugraben mit begleitendem Gehölzstreifen finden sich hier auch vereinzelt weitere Grünbestände und Gärten. Im Südosten ist aktuell außerdem der städtische Grüngutplatz angesiedelt.

Südlichwestlich der Marktbreiter Straße ist auf einer Teilfläche bereits gewerbliche Nutzung vorhanden.

Zukünftige Darstellung

Das Areal der ehemaligen Gärtnerei soll zum einen als Sondergebiet - Bauhof und Sondergebiet - Versorgung (Hackschnitzelanlage) dargestellt werden. Zum anderen ist beabsichtigt Bauflächen als Mischgebiet darzustellen.

Dabei wird mit der beabsichtigten Darstellung der bereits bebauten Grundstücke im Norden als gemischte Baufläche und auch der bereits bebauten Grundstücke im Nordwesten südlich der Marktbreiter Straße als gewerbliche Baufläche lediglich die aktuelle Nutzung nachvollzogen und planungsrechtlich gesichert. Gleiches gilt für die Darstellung der nordöstlichen Grünfläche.

Die Darstellung der Randbereiche nach Süden zum Traugraben, ergänzt mit zu pflanzenden Bäumen und offenen Gehölzgruppen, dient der dauerhaften landschaftsgerechten Einbindung des Änderungsbereichs, der Aufwertung des Ortsbildes und der Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes.

Erschließung

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage und der bestehenden bzw. ehemaligen Nutzungen an vorhandene Infrastruktur (u. a. die Marktbreiter Straße, s. o.) angebunden, sodass eine grundsätzliche Erschließung der Bauflächen im Plangebiet für nachfolgende Planungsebenen gewährleistet werden kann. Gleichzeitig wurden in die Überlegungen zur Flächen-nutzungsplanänderung bereits verschiedene Erschließungs-varianten unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten einbezogen:

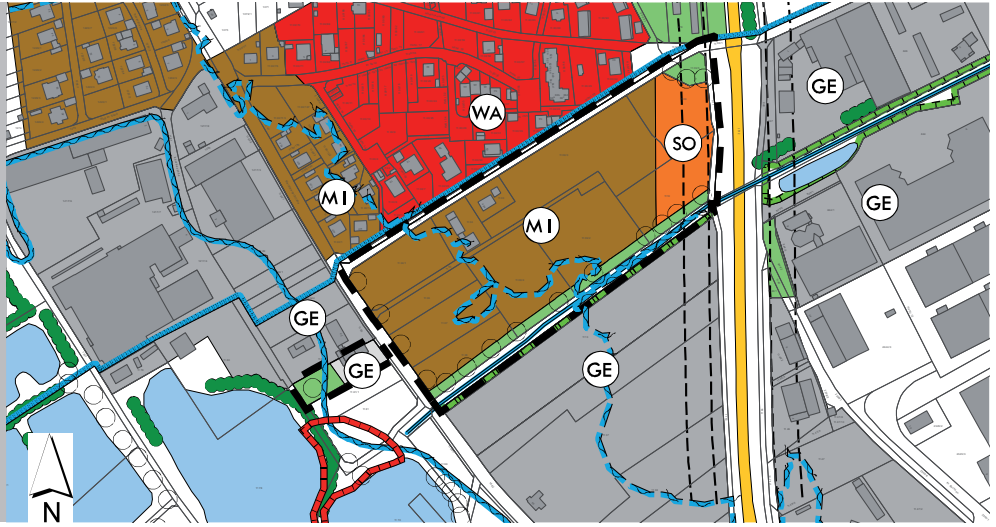
- Die Zufahrt zum Sondergebiet soll von Osten durch die Unterführung unter der St 2271 über das Gewerbegebiet „Am Traugraben“ und/oder von Norden über den landwirt-schaftlichen Weg Fl.Nr. 941 erfolgen. Da für diese Nutzun-gen nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist (lediglich Fahrzeuge des städtischen Bauhofs sowie etwa 50 Hackschnitzzellieferungen per LKW/Jahr) sind diese aus-reichend dimensioniert.
- Zur Erschließung der gemischten Bauflächen im Änderungs-bereich bestehen u. a. Überlegungen zu einer neuen Stich-straße von der Marktbreiter Straße aus ins Plangebiet (pa-rallel zum Flurweg Fl.Nr. 1102), die in einer Wendeanlage mündet, oder zu einem verkehrsberuhigten Ausbau des Flurwegs Fl.Nr. 1102 mit mehreren kurzen Stichstraßen in das Plangebiet.

Aufgrund des lediglich vorbereitenden Charakters des Flächen-nutzungsplans wird die gebietsinterne Erschließung jedoch noch nicht weiter konkretisiert bzw. dargestellt. Diese erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans.

Denkmalschutz

Südwestlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Boden-denkmal (D-6-6326-0199; Brandgräber der Urnenfelderzeit). Es kann jedoch i. d. R. nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch außerhalb des kartierten Bereichs Denkmäler befinden, weshalb ggf. vor Bebauung der Flächen im Änderungsbereich Untersuchungen durch eine archäologische Fachfirma und eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich werden können. Grundsätzlich sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmal-

Abb. 4: Auszug aus der geplanten 7. Änderung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)
Quelle: arc.grün 2020



schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind aufgefundene Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Immissionsschutz

Mögliche Immissionen im Änderungsbereich aus dem Verkehr auf der Staatsstraße St 2271 und der Marktbreiter Straße sowie aus gewerblichen Nutzungen aus den Gewerbegebieten „Am Traugraben 1 und 2“ und dem jüngsten Gewerbegebiet „Marktbreiter Straße“ wurden bereits im Rahmen der Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan „GE Marktbreiter Straße“ untersucht (Büro w-tasch, Würzburg, Bericht-Nr. 15-095-01, Stand 14.06.2016). Als ein Ergebnis wurde hierbei die grundsätzliche Möglichkeit der Entwicklung des Änderungsbereichs als Mischgebiet festgehalten.

Mögliche Nutzungskonflikte zwischen zukünftigen Nutzungen innerhalb des Sondergebiets und des Mischgebiets im Änderungsbereich sowie ggf. auch im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet sind auf Ebene des Bebauungsplans bzw. im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für Bauhof und Hackschnitzelanlage zu untersuchen.

Grundsätzlich sind im Zusammenhang mit dem geplanten Bauhof und der Hackschnitzelheizung keine erheblichen Emis-

sionen zu erwarten: Neben der geplanten geringen Leistung der Hackschnitzelheizung (Leistung < 1 MW) und einem lediglich geringen Verkehrsaufkommen (Bauhof mit lediglich drei Fahrzeugen, die i.d.R. nur im Tageszeitraum bewegt werden; Hackschnitzelheizung mit voraussichtlich ca. 50 Anlieferungen per LKW/Jahr) erfolgt eine Einhausung/Dämmung möglicher Lärmemissionsquellen innerhalb der Hackschnitzelheizung. Zudem werden dort nur unbehandelte Hackschnitzel aus Waldholz und nicht aus Altholz verbrannt (nicht mit erheblichen Rauchgasbelästigungen verbunden) und durch den Einbau entsprechender Filteranlagen Rußpartikel gefiltert. Durch die Anordnung der geplanten Nutzungen innerhalb der Sondergebietsfläche kann ein größtmöglicher Abstand zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet „Hausackerweg“ eingehalten werden. Insgesamt sind somit mögliche Auswirkungen auf bestehende Nutzungen im Umfeld, insbes. das Wohngebiet „Hausackerweg“, - auch angesichts der Hauptwindrichtung von Westen - in keinem erheblichen Umfang zu erwarten.

Umweltschützende Belange

Es wird auf den Umweltbericht in Kap. 7 verwiesen. Darin sind die Umweltauswirkungen der Planung behandelt und zusammengestellt.

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht berührt.

Das Wasserschutzgebiet Marktstef endet nördlich außerhalb des Plangebiets. Im Südwesten des Änderungsbereichs verläuft das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains. Entsprechend werden hier keine Bauflächen, sondern lediglich Grünflächen dargestellt. Die Hochwassergefahrenfläche HQ extrem des Mains (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78b WHG) reicht weiter in den Änderungsbereich hinein (vgl. Abb. 5).

Nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind daher insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie Vermeidung erheblicher Sachschäden bei der Planung zu berücksichtigen. Die Hochwasserlinie des Mains bei einem solchen extremen Hochwasserereignis verläuft bei ca. 185,2 m ü.NN. Das anstehende natürliche Gelände (östlich der Marktbreiter Straße min. ca. 184,2 m ü.NN; westlich der Marktbreiter Straße min. ca. 183,6 m ü.NN) wird somit im Hochwasserfall um max. 1 m bis 1,6 m überflutet. Die Flächen liegen im Hochwasserfall nicht

Abb. 5: Schutzgebiete und
-gegenstände (un-
maßstäblich)
Quelle: arc.grün 2020



innerhalb des Durchflussbereichs des Mains, sie werden lediglich durch Rückstau und damit zeitlich verzögert überflutet. Entsprechend können bei Bedarf auch noch kurzfristig Schutzmaßnahmen ergriffen werden, sodass zukünftige Gebäude nicht bzw. geplant durchflutet werden. Vorbeugende Hochwasserschutzmaßnahmen zum Schutz von Gebäuden und Menschen sind auf Ebene des Bebauungsplans zu konkretisieren (z. B. Empfehlung einer hochwasserangepassten Bauweise bspw. durch entsprechende Höheneinstellung der Gebäude, Hinweis auf Schutz der Gebäude vor eindringendem Grundwasser durch Ausbildung einer „weißen Wanne“, vgl. Hochwasserschutzfibel des BMUB 2016). Im Bebauungsplan können durch Festsetzungen zudem mögliche Stauwirkungen im Plangebiet vermieden werden, bspw. durch die Vorgabe sockelloser Einfriedungen mit Bodenfreiheit oder durch Ausschluss durchgängiger Heckenpflanzungen senkrecht zur Fließrichtung. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden insbesondere auch durch die Anordnung des Sondergebiets außerhalb der Hochwassergefahrenfläche sowie die Darstellung einer Grünfläche entlang des Traugrabens, wodurch u. a. der Rückfluss zum Main im Hochwasserfall gewährleistet wird, berücksichtigt. Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden im Fall eines extremen Hochwassers können infolge der Bauleitplanung unter Berücksichtigung möglicher Schutzmaßnahmen

auf nachfolgenden Planungsebenen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen Baugebietes innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} sind somit nach § 78b Abs. 1 WHG erfüllt.

Bei einer Änderung am Trinkwasserschutzgebiet bzw. einer Aktualisierung der Schutzgebietsverordnung im Rahmen eines Wasserschutzgebietsverfahrens kann der Änderungsbereich durch eine Neubemessung zukünftig ggf. innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes liegen; in diesem Fall wären die Vorgaben einer neuen Schutzgebietsverordnung von den Grundstückseigentümern umzusetzen.

Schutzgebietsgrenzen (Biotope, Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht) werden nachrichtlich übernommen und aktualisiert.

Natur- und Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Beitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird zum nachfolgenden Bebauungsplan- oder Genehmigungsverfahren vorliegen. Untersucht werden insbesondere die (potenziell) vorkommenden, geschützten Fledermausarten (Baumhöhlen, Gebäude), Reptilien (Zauneidechsen, ggf. Schlingnatter) sowie Brutvögel (Offenlandarten, Höhlen- und Heckenbewohner, Gebäude).

Anhand der strukturellen Ausstattung des Änderungsbereichs lassen sich Vorkommen europäisch geschützter Arten voraussichtlich nicht ausschließen. So ist davon auszugehen, dass Fledermäuse das Areal als Jagdgebiet und ggf. Gebäude- oder Altbäume als Sommer- oder Winterhabitat nutzen. In Gehölzen, Gebäuden oder auf landwirtschaftlichen Flächen im Offenland der Umgebung brütende Vogelarten sind innerhalb sowie im unmittelbaren Umfeld zu erwarten, ebenso geeignete Lebensraumstrukturen für Reptilien, insbesondere Zauneidechsen.

Im Sinne einer dem Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans entsprechenden überschlägigen Betrachtung/ Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange ist kein den geplanten Nutzungen grundsätzlich entgegenstehendes Artvorkommen erkennbar. Lösungsansätze zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Beschädigung / Zer-

störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Verbot des erheblichen Störens während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) werden im nachfolgenden Bebauungsplan- bzw. Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Weitergehende evtl. zusätzliche artenschutzrechtliche Ausgleichs-/ Kompensationserfordernisse werden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht ermittelt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die anhand des Bayerischen Leitfadens überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für Eingriffe in Natur und Landschaft orientiert sich einerseits an der Bewertung der aktuell zulässigen Nutzung (wirksamer Flächennutzungsplan) und andererseits an der zu erwartenden Nutzungs- und Beeinträchtigungintensität für die einzelnen Schutzgüter.

Mit der Planänderung wird die Überbauung und Versiegelung eines Großteils der Flächen im Änderungsbereich im Gegensatz zur bisherigen Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ grundsätzlich zulässig. Aussagen zu dem sich daraus ergebenden überschlägig ermittelten Ausgleichsflächenbedarf finden sich im Umweltbericht, Kap. 7.4.

6 FLÄCHENBILANZ

Die Nutzungen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans stellen sich wie folgt dar:

Nutzungen im Änderungsbereich	vor der Änderung	nach der Änderung	Veränderung
Flächen für die Landwirtschaft	4,09 ha	0,45 ha	- 3,64 ha
Sondergebiet Bauhof / Versorgung	0,00 ha	0,44 ha	+ 0,44 ha
Gemischte Bauflächen (Mischgebiet)	0,00 ha	2,79 ha	+ 2,79 ha
Gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiet)	0,00 ha	0,08 ha	+ 0,08 ha
Grünflächen	0,00 ha	0,33 ha	+ 0,33 ha
Gesamtfläche	4,09 ha	4,09 ha	0,00 ha

Tab. 1: geplante Flächennutzungen im Änderungsbereich

7 UMWELTBERICHT

7.1 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt durch die Stadt Marktsteft.

Zur Erfassung örtlicher Umweltziele, der Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung werden vorhandene Datengrundlagen ausgewertet:

- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktsteft
- Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kitzingen
- geologische Karte 1:25.000 und Bodenschätzung (Umwelt-Atlas Bayern, BayernAtlasPlus)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (wird zum nachfolgenden Bebauungsplan- oder Genehmigungsverfahren vorliegen)
- Schalltechnische Untersuchung zu Schallimmissionen infolge von Gewerbe und Verkehr (Bebauungsplan „GE Marktbreiter Str.“, Sachverständigenbüro Tasch (2016))

Der Untersuchungsraum beinhaltet neben den direkt beanspruchten Flächen innerhalb des Änderungsbereiches auch das von den Auswirkungen der Planung voraussichtlich indirekt betroffene Umfeld.

Über eine artenschutzrechtliche Einschätzung der von baulichen Eingriffen betroffenen Änderungsbereiche in einem der Ebene des Flächennutzungsplans entsprechenden Detaillierungsgrad auf Grundlage der Bewertung der Bestandssituation hinaus werden vertiefende Untersuchungen für einzelne Schutzgüter auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht für erforderlich gehalten.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) gebeten.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um die Beurteilung der geplanten Nutzungen, insbesondere der Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus Umweltsicht nachvollziehbar und transparent zu dokumentieren, werden für den Änderungsbereich jeweils der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) und die erheblichen Umweltauswirkungen (Prognose) nach Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet und in tabellarischer Form zusammengefasst.

Die Bewertung der durch die Nutzungsänderung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt kann zum derzeitigen Zeitpunkt nur pauschal erfolgen. Auf eine Differenzierung bau-, anlage- oder nutzungsbedingter Umweltauswirkungen wird verzichtet.

Darüber hinaus werden auf Flächennutzungsplanebene bereits darstellbare Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen genannt, die zur Berücksichtigung auf den nachfolgenden Planungsebenen empfohlen werden und zur Verminderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen beitragen.

Ebenso wird aufgezeigt, welche planerischen Anforderungen in den nachfolgenden Planungsebenen zu erfüllen sind und wie evtl. auftretende Konflikte durch einen erhöhten Planungs- und Untersuchungsaufwand voraussichtlich lösbar sind.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, d. h. negativer Umweltauswirkungen bzw. zur Optimierung der Planung aus Umweltsicht können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung lediglich als pauschale Planungsempfehlungen formuliert werden.

So sind neben den grundlegenden Überlegungen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades (bspw. Festlegungen zur Steuerung und räumlichen Beschränkung der baulichen Nutzung) Maßnahmen zur Baugestalt und Grünordnung zu nennen, die zu einer angemessenen gestalterischen Einbindung der geplanten Nutzungen in den Landschaftsraum und zu einer Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter beitragen. Diese werden in den nachfolgenden Planungsebenen des verbindlichen Bebauungsplans oder im Rahmen von Bauanträgen konkretisiert.

Änderungsbereich: Sondergebiet, Misch- und Gewerbegebiet



Darstellung im wirksamen FNP	Fläche für die Landwirtschaft
aktuelle Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland, Baumschule), Gärten brachgefallenes Gelände der ehemaligen Gärtnerei, zugehörige (Wohn-)Gebäude Grüngutplatz Traugraben mit Gehölzbestand gewerbliche Nutzung
übergeordnete Umweltziele für den Änderungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> Vermeidung der Zersiedlung des Landschaftsraumes, flächensparende und organische Siedlungsentwicklung (Standortwahl und Bauflächenausweisung in unmittelbarer Anbindung an vorhandene bauliche Strukturen auf den umgebenden Grundstücken; Umnutzung des brachgefallenen Gärtnerei-Areals) Gliederung zwischen Siedlungseinheiten mit unterschiedlichen Nutzungen (Erhalt und Ergänzung landschaftsgliedernder Strukturen)
Planungsalternativen	<ul style="list-style-type: none"> Alternative Flächen für einen Standort der geplanten Nutzungen mit den erforderlichen Faktoren (Flächenverfügbarkeit, gute Erreichbarkeit am Stadtrand, räumliche Nähe zu den durch die Hackschnitzelanlage mit Wärme zu versorgenden Gebäuden, wie z. B. Kindergarten, Schule, Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten „Traugraben“ und „Marktbreiter Straße“, ggf. Seniorenwohnanlage) und dem Vorteil der siedlungsstrukturellen Prägung existieren für die Stadt Marktstef aktuell nicht (vgl. Kap. 4 der Begründung).

Umweltbelang	Umweltzustand (Basisszenario) einschließlich Vorbelastungen	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf die Darstellung des FNP
<p>Bevölkerung, Mensch, Gesundheit, Aufenthaltsqualität, Wohnumfeld</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Im Osten grenzt die Staatsstraße St 2271 an, im Westen die Marktbreiter Straße, ein Gewerbegebiet und Grünflächen, im Norden Wohn- und Mischgebiete, im Süden ein Gewerbegebiet • Vorbelastung durch Lärm aus Verkehr auf der Staatsstraße St 2271 und der Marktbreiter Straße sowie durch gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiete „Am Traugraben“, „Marktbreiter Straße“) 	<p>Im Änderungsbereich werden für <u>Gewerbelärmimmissionen</u> in Mischgebieten die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm / Orientierungswerte nach DIN 18005 tags von 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) auf einem Großteil der Flächen eingehalten (im Süden auf Teilflächen Überschreitungen - Anordnung der Nutzungen / Schallschutzmaßnahmen auf nachfolgenden Ebenen)</p> <p>Im Änderungsbereich werden für <u>Verkehrslärmimmissionen</u> in Mischgebieten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags von 64 dB(A) und nachts von 54 dB(A) eingehalten / die Orientierungswerte nach DIN 18005 tags von 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) auf einem Großteil der Flächen eingehalten (Empfehlung: entsprechende Anordnung der Nutzungen / Schallschutzmaßnahmen auf nachfolgenden Ebenen)</p> <p>Voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen des Mischgebiets auf benachbarte Wohnnutzung; ggf. Prüfung der Umwelteinwirkungen Bauhof/Hackschnitzelanlage auf benachbarte Wohnnutzung auf nachfolgender Ebene (aufgrund der Nutzungen und eingehaltener Abstände werden jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwartet)</p> <p>geringe / mittlere Erheblichkeit</p>
<p>Biologische Vielfalt Pflanzen und Tiere</p>	<ul style="list-style-type: none"> • voraussichtlich geringe bis mittlere Artenvielfalt und Biotopqualität (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt zum nachfolgenden Bebauungsplan- bzw. Genehmigungsverfahren vor) • Brachfläche (ehemalige Gärtnerei) • bereits bebaute Bereiche (u. a. zur Gärtnerei zugehörige Gebäude) • keine Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG sowie Gebiete des Netzes Natura 2000 vorhanden • keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden • Vorbelastung durch Staatsstraße und Gewerbegebiete (Lärm) • Vorbelastung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen durch die landwirtschaftliche Nutzung (Strukturarmut, Eintrag von Dünger und Pestiziden), die bereits bebauten Bereiche und angrenzende Siedlungsgebiete 	<p>Verlust von Biotop- und Nutzungstypen geringer bis mittlerer Bedeutung durch Überbauung / Versiegelung</p> <p>Beeinträchtigungen/ Störungen durch Erhöhung der Nutzungsfrequenz</p> <p>geringe / mittlere Erheblichkeit</p>
<p>Artenschutz (Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • pot. Vorkommen siedlungsgebundener Arten und Arten der siedlungsnahen Freiflächen (Fledermausarten (Baumhöhlen, Gebäude), Reptilien (Zauneidechsen, ggf. Schlingnatter) sowie Brutvögel (Offenlandarten, Höhlen- und Heckenbewohner, Gebäude)) 	<p>Überbauung / Versiegelung, Beeinträchtigungen / Störungen durch Erhöhung der Nutzungsfrequenz</p> <p>geringe / mittlere Erheblichkeit</p>
<p>Natura 2000</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen 	<p>Nicht betroffen</p>

Umweltbelang	Umweltzustand (Basisszenario) einschließlich Vorbelastungen	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf die Darstellung des FNP
Boden und Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • (lehmiger) Sand mit unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung mit geringer bis mittlerer Wasserspeicher- und Pufferfähigkeit; gut bis durchschnittlich versickerungsfähig. • Schwemmlandböden mit Sanden und lehmigen Sanden mit mittlerer Bodenqualität • keine Altlasten bekannt • Vorbelastung durch landw. Bewirtschaftung und bereits versiegelte Bereiche • Wasserschutzgebiet endet nördlich, außerhalb des Plangebiets • Traugraben verläuft am südlichen Rand • Hochwasser: festgesetztes Überschwemmungsgebiet und Hochwassergefahrenfläche HQ extrem des Mains randlich betroffen 	<p>Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen</p> <p>zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung</p> <p>Verringerung der Grundwasserneubildung</p> <p>Zunahme oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser</p> <p>Verringerung Retentionsvermögen</p> <p>mittlere Erheblichkeit</p>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • tlw. bereits bebaute Bereiche • Standort landwirtschaftlicher Produktion auf Böden unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit 	<p>Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen</p>
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Kaltluftentstehung auf Acker-/Grünflächen • kleinflächige Frischluftentstehung durch Gehölzbestände • versiegelte Bereiche tragen zur Aufheizung bei • geringe lokalklimatische Bedeutung • keine klimarelevanten Austauschbahnen betroffen 	<p>Verlust Kalt- und kleinflächiges Frischluftentstehungsgebiet außerhalb klimatisch relevanter Leitbahnen</p> <p>Überhitzung im Bereich großflächiger Flächenversiegelung / Überbauung</p> <p>geringe Erheblichkeit</p>
Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Brach- und Ackerfläche am Stadtrand in bereits bebauter Umgebung an der Staatsstraße • ohne Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung • randlich Teilflächen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 	<p>Veränderung des Ortsbildes am Stadtrand durch zusätzliche Bebauung, jedoch Anbindung an vorhandene Bebauung / Lückenschluss</p> <p>geringe Erheblichkeit</p> <p>keine neuen Bauflächen im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets (nur Nachtrag Bestand)</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Südwestlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Bodendenkmal (Brandgräber der Urnenfelderzeit (D-6-6326-0199)).</p>	<p>ggf. Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG), Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG</p>
empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen	<p>Durchgrünung des Sonder- und Mischgebietes, gliedernde Grünstrukturen zwischen Flächen unterschiedlicher Nutzungen</p> <p>intensive Ortsrandeingrünung, Aufwertung der Ortseingangssituation</p> <p>Vernetzungsstrukturen im Gebiet mit Anbindung an landschaftstypische Strukturen im Umfeld (Hecken, Gehölze, insbesondere entlang des Traugrabens)</p>	
Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen	<p>Zur Kompensation der Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung sind nach Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Boden / Wasser erforderlich</p>	
- erwarteter Kompensationsfaktor	<p>Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6</p>	
- erwarteter Kompensationsbedarf	<p>3,3 ha x 0,3 - 0,6 → ca. 1,0 bis 2,0 ha</p>	
bereits abzusehende Monitoringmaßnahmen, Empfehlungen	<p>keine</p>	

Umweltbelang	Umweltzustand (Basisszenario) einschließlich Vorbelastungen	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (Prognose) bezogen auf die Darstellung des FNP
zu erwartende Untersuchungserfordernisse auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungs-/Genehmigungsplanung)	Artenschutzrechtliche Belange konkrete Bilanzierung des Eingriffs anhand der tatsächlichen baulichen Nutzung	
Planungsempfehlungen für die nachfolgenden Planungsebenen	Maßnahmen zur Eingrünung und Mindestdurchgrünung des Gebietes Pflanzgebote entlang der Randbereiche zur landschaftlichen Einbindung und Ortsbildgestaltung Vorgaben zu Hochwasserschutzmaßnahmen (Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem})	

7.4 Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Mit der Planänderung wird die Überbauung und Versiegelung eines Großteils der Flächen im Änderungsbereich im Gegensatz zur bisherigen Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ grundsätzlich zulässig. Da jedoch erst auf Ebene des Bebauungsplans die Ausgestaltung der geplanten Bebauung und Versiegelung festgesetzt wird, ist die Ableitung eines konkreten Ausgleichsflächenbedarf auf Flächennutzungsplanebene noch nicht möglich.

Der in der 7. Änderung ermittelte Ausgleichsflächenbedarf liegt gemäß dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ aufgrund des dargestellten Flächenumfangs der Bauflächen (ca. 3,3 ha), des voraussichtlich hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrads und dem entsprechenden Ansatz des Faktors zwischen 0,3 und 0,6 für Flächen von geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bei überschlägig zwischen 1,0 ha und 2,0 ha.

Durch umfassende Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. grünordnerische Maßnahmen im Gebiet auf Ebene des Bebauungsplans könnte der Faktor und damit der Kompensationsbedarf reduziert werden, was auf Ebene des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan zu konkretisieren und zu ermitteln ist. Die Ausgleichsflächen sind auf Ebene des Bebauungsplans bereitzustellen.

7.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der Ausweisung einer Sondergebietsfläche sowie gemischter und gewerblicher Bauflächen ist zum einen mit einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung im Änderungsbereich verbunden mit Nährstoffeinträgen in den Boden-/Wasserhaushalt zu rechnen. Zum anderen würde die Fläche der ehemaligen Gärtnerei Vogel weiter brach liegen. Vorhandene Grünbestände würden weiter bestehen bleiben. Eine Aufwertung und Verbreiterung des Grünstreifens entlang des Traugrabens würde nicht erfolgen.

7.6 Belange des Artenschutzes

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in einem dem Flächennutzungsplan entsprechenden Detaillierungsgrad überschlägig eingeschätzt. Anhand der strukturellen Ausstattung des Änderungsbereichs lassen sich Vorkommen europäisch geschützter Arten voraussichtlich nicht ausschließen. Ein den geplanten Nutzungen grundsätzlich entgegenstehendes Artvorkommen ist jedoch nicht erkennbar.

Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgrund des Baus, der Anlage und der geplanten Nutzungen (Baubetrieb, Lebensraumbeeinträchtigung bzw. -verlust durch Überbauung landwirtschaftlich genutzter Flächen) werden auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplan- bzw. Genehmigungsverfahrens ergriffen. Hierzu wird auch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt.

7.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Aussagen des Umweltberichts basieren auf vorhandenen Daten und Plangrundlagen. Die Analyse und Bewertung der

Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Ergänzend wurde die Betroffenheit des Natura-2000-Gebietes und gemeinschaftsrechtliche geschützter Arten auf der Grundlage vorhandener Daten überprüft; die Ergebnisse der durchgeführten vertiefenden Untersuchungen und Erhebungen des Artenbestands liegen derzeit noch nicht vor (werden zum nachfolgenden Bebauungsplan- bzw. Genehmigungsverfahren ergänzt).

7.8 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen haben keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die einer Überwachung bedürfen.

7.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Stadt Marktstett den Bau eines städtischen Bauhofs und einer Hackschnitzelanlage sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Entwicklung der „Ehemaligen Gärtnerei“ und angrenzender Flächen planungsrechtlich vor. Auf bisher überwiegend landwirtschaftlicher bzw. gärtnerischer Nutzfläche wird ein Sondergebiet „Bauhof / Versorgung“, gemischte und gewerbliche Bauflächen sowie Grünflächen ausgewiesen.

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt sind für die Schutzgüter Boden / Wasser sowie Arten / Biotope voraussichtlich als mittel, für die Schutzgüter Mensch / Bevölkerung, Landschafts- und Ortsbild, Klima / Luft und Kultur- und Sachgüter voraussichtlich als gering zu bewerten.

Für nicht vermeidbare nachteilige Umweltauswirkungen sind Festsetzungen und Festlegungen von Maßnahmen, die zur Minderung von nachteiligen Umweltauswirkungen beitragen im Bebauungsplan anzustreben und notwendige sowie unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft möglichst im räumlichen Zusammenhang zum Eingriff zu kompensieren, um umweltverträgliche Planungslösungen zu erzielen.

8 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Stadt Marktstett verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Genehmigungsfassung vom 23.08.2019 (6. Änderung).

Der Stadtrat der Stadt Marktstett hat in seiner Sitzung am 25.03.2019 beschlossen, die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan aufzustellen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht. In der Sitzung am 21.07.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss vom 25.03.2019 auf den vorliegenden Umgriff erweitert.

Zu dem Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 21.07.2020 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom Schreiben vom 17.08.2020 bis zum 18.09.2020 frühzeitig beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kitzingen
- Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Planung und Rollout
- Ericsson Services GmbH
- Ev.-Luth. Pfarramt Marktstett
- Freiwillige Feuerwehr Marktstett
- Gasversorgung Unterfranken GmbH
- Gemeinde Segnitz
- Gemeinde Sulzfeld
- Landratsamt Kitzingen, Gesundheitsamt
- Handwerkskammer Unterfranken
- HKW Müllheizkraftwerk Würzburg GmbH
- Industrie- und Handelskammer Würzburg - Schweinfurt
- Kath. Pfarramt Marktbreit
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Kitzingen, Sachgeb. 61
- LKW Kitzingen GmbH
- Markt Obernbreit
- Markt Seinsheim
- Markt Willanzheim

- N-ERGIE Netz GmbH
- Regierung v. Unterfranken, Landesplanungsbehörde
- Regierung v. Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Regierung v. Unterfranken, Brand- u. Katastrophenschutz
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Regionaler Planungsverband, Würzburg
- Landratsamt, Staatliches Schulamt
- Stadt Marktbreit
- Stadt Mainbernheim
- Stadt Kitzingen, Bauamt
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Telxius Towers Germany GmbH
- Vermessungsamt Kitzingen
- Vodafone D2 GmbH, Niederlassung Rhein-Main
- Wasser- u. Schiffsamt Schweinfurt
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Zweckverband FwF Franken

Der Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 21.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.08.2020 bis 18.09.2020 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 17.11.2020 wurden die o. g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2020 bis zum 04.02.2021 beteiligt. Darüber hinaus wurde folgender Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 17.11.2020 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis 04.02.2021 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Marktstef hat mit Beschluss des Stadtrats vom 23.02.2021 die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 23.02.2021 festgestellt.

9 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

ARCHITEKTURBÜRO | BUCHHOLZ + PLATZÖDER (2016): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Marktstett.

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. S. 1728).

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

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2020a): Statistik kommunal 2019. Stadt Marktstett 09 675 149. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2020b): Statistik kommunal 2019. Landkreis Kitzingen 09 675. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2020c): Statistik kommunal 2019. Regierungsbezirk Unterfranken 09 6. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2020d): Statistik kommunal 2019. Bayern 09. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2020e): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038. Demographisches Profil für den Landkreis Kitzingen (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2020f): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038. Demographisches Profil für den Regierungsbezirk Unterfranken (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2020g): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038. Demographisches Profil für den Freistaat Bayern (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2019): Demographie-Spiegel für Bayern. Stadt Marktstett. Berechnungen bis 2031 (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550). Fürth.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR

LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.01.2020. München.

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Kitzingen. Aktualisierter Textband. Freising.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2019): P18/19 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (Juli 2020): BayernAtlas plus.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2017): Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB. Vom 15. Februar 2017.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985): Regionalplan der Region Würzburg (2), zuletzt geändert und fortgeschrieben durch die 12. Verordnung vom 13.12.2016. Nichtamtliche Lesefassung, Stand: 17.10.2017. Würzburg.

SACHVERSTÄNDIGEN BÜRO TASCH (2016): Schallimmissionen infolge von Gewerbe und Verkehr. Stadt Marktstefl, Bebauungsplan „GE Marktbreiter Straße“. Bericht Nr. 15-095-01. Würzburg.

STADT MARKTSTEF (2019): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktstefl in der Fassung der 6. Änderung vom 23.08.2019.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Ausschnitt der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Marktstefl mit Ergänzung der Bauflächen der 6. Änderung und Umgrenzung vorhandener unbebauter Bauflächen (unmaßstäblich)	8
Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan i. d. F. der 6. Änderung (2019) mit Umgrenzung des Änderungsbereichs (unmaßstäblich)	12
Abb. 3: Luftbild mit Umgrenzung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)	20
Abb. 4: Auszug aus der geplanten 7. Änderung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)	23
Abb. 5: Schutzgebiete und -gegenstände (unmaßstäblich)	25

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen im Änderungsbereich	27
---	----

