

## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a BauGB

### Stadt Marktsteft

#### 7. Flächennutzungsplanänderung

##### Ziel der Aufstellung des Bauleitplans

Ziel der Stadt Marktsteft ist es, das seit kurzer Zeit nicht mehr als Gärtnerei genutzte Areal sowie die angrenzenden Flächen am südlichen Stadtrand 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.

##### Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden alle verfügbaren umweltrelevanten Belange zusammengeführt und im Umweltbericht zu der Flächennutzungsplanänderung systematisch bewertet. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Stadt Marktsteft 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.

##### Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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 Marktsteft
- 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 Wohnbaugebiet 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 Marktstefts (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 Marktsteft aktuell nicht.

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

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

#### *Immissionen*

Aus der Öffentlichkeit und u. a. vom Landratsamt Kitzingen, technischer Umweltschutz wurden Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Nutzungen, insbesondere im Sondergebiet (Bauhof, Hackschnitzelheizung), auf angrenzende Wohngebiete erhoben sowie auf Immissionen aus dem Verkehr auf der Staatsstraße und aus dem angrenzenden Gewerbegebiet verwiesen. Es wurde eine gutachterliche

Überprüfung und bei Bedarf die Vorgabe von Lärmschutzmaßnahmen angeregt. Eine Untersuchung potenzieller Immissionen an Immissionsorten in der Umgebung und im Plangebiet sowie sich daraus ergebende Festsetzungen / Beschränkungen für die geplanten Nutzungen erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens bzw. auf Ebene des Bebauungsplans. In diesem Zuge werden bei Bedarf auch entsprechende Maßnahmen zum Immissionsschutz vorgegeben.

Die Handwerkskammer für Unterfranken befürchtete die Entstehung nutzungsrechtlicher Probleme (Emission, Immission) und starke Einschränkung der zukünftigen Entwicklung von Handwerksbetrieben im Umfeld des geplanten Sondergebiets. An das geplante Sondergebiet angrenzende Gewerbebetriebe befinden sich jedoch (zukünftig) insbesondere im Gewerbegebiet „Marktbreiter Straße“, in dem sie sich im Rahmen der dort festgesetzten Lärmkontingente entwickeln können, die bereits die auch zukünftig maßgebende schutzwürdige Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet „Hausackerweg“ sowie eine mögliche Bebauung des Plangebiets berücksichtigen. Einschränkungen von zukünftigen Gewerbebetrieben innerhalb des Änderungsbereichs sind nicht zu erwarten, da mit dem Sondergebiet keine erheblichen Emissionen verbunden sind und dieses selbst aufgrund der geplanten Nutzungen (Bauhof, Hackschnitzelheizung mit Lager) keiner erhöhten Schutzwürdigkeit unterliegt.

#### *Anbauverbot und -beschränkung entlang der Staatsstraße St 2271*

Auf Anregung des Staatlichen Bauamts Würzburg wurde sowohl die 20 m-Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG), als auch die 40 m-Anbaubeschränkungszone (Art. 24 Abs. 1 bzw. 2 BayStrWG) entlang der Staatsstraße ST 2271 nachrichtlich in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

#### *Trinkwasserschutz*

Das Landratsamt Kitzingen, Gesundheitsamt und das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weisen darauf hin, dass sich das Plangebiet direkt angrenzend zum bestehenden Trinkwasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Marktsteft befindet und das Areal bei einer Änderung am Trinkwasserschutzgebiet bzw. einer Aktualisierung der Schutzgebietsverordnung zukünftig innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes liegen könnte. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde deshalb um einen Hinweis auf eine zukünftig ggf. zu beachtende Schutzgebietsverordnung ergänzt.

#### *Hochwasserschutz*

Vom Landratsamt Kitzingen, Wasserwirtschaft und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde auf die Lage einer Teilfläche des Planungsgebiets im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains verwiesen. Unter Berücksichtigung der relativen Geringfügigkeit der betroffenen Fläche und der Darstellung als Grünfläche ergaben sich daraus jedoch keine Planungsänderungen.

Vom Landratsamt Kitzingen, Wasserwirtschaft und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde außerdem darauf verwiesen, dass eine Teilfläche des Plangebiets innerhalb des Risikogebietes des Mains bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) liegt. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde deshalb um Ausführungen gemäß § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG ergänzt, wonach im betroffenen Bereich der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden

auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung durch die Anordnung von Bauhof und Hackschnitzelanlage außerhalb der Hochwassergefahrenfläche sowie die Darstellung einer Grünfläche entlang des Traugrabens berücksichtigt werden. Weitergehende vorbeugende Hochwasserschutzmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans konkretisiert.

#### *Natur und Landschaft*

Von der Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde wurden angesichts der Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Bedenken gegen neu dargestellte gemischte und gewerbliche Bauflächen südlich der Marktbreiter Straße erhoben. Aufgrund dessen wurde lediglich entsprechend des Bestands / der tatsächlichen Nutzung eine gewerbliche Baufläche dargestellt und auf die darüberhinausgehende Neuausweisung gemischter Bauflächen südlich der Marktbreiter Straße verzichtet.

Das Landratsamt Kitzingen, Untere Naturschutzbehörde sowie der Landesbund für Vogelschutz haben auf die erforderliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen. Das Plangebiet wurde bereits durch Biologen untersucht und der auf den Kartiererergebnissen aufbauende artenschutzrechtliche Beitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) wird zum nachfolgenden Bebauungsplan- bzw. Genehmigungsverfahren vorliegen. 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 werden im nachfolgenden Bebauungsplan- bzw. Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

#### *Innenentwicklung, Bedarfsnachweis*

Das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, die Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde sowie der Regionale Planungsverband der Region Würzburg haben darauf hingewiesen, dass die Stadt Marktsteft zur Stärkung der Ortsmitte und der Altortbereiche vorhandene Innenentwicklungspotenziale verstärkt aktivieren sollte. Die Stadt Marktsteft hält auch zukünftig an ihren Bestrebungen fest, die Innenentwicklung zu fördern und die Innenstadt als attraktiven Lebensraum zu erhalten. Gleichzeitig ist es aufgrund der nicht vorhandenen Verfügbarkeit eines Großteils der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale erforderlich, um Bauwilligen weiterhin Bauland zur Verfügung stellen zu können, ein Mindestmaß an Baulandpotenzial vorzuhalten.

Das Landesamt für Umwelt hat zur Einschätzung des tatsächlichen Bedarfs an Gewerbeflächen eine Gegenüberstellung von verfügbaren Gewerbeflächen und dem Bedarf, analog zu der in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Gegenüberstellung von verfügbaren Wohnbauflächen und dem Bedarf, angeregt. Da jedoch gewerbliche Bedarfsansprüche grundsätzlich deutlich differenzierter sind, ist eine mit der Prüfung des Wohnbauflächenbedarfs vergleichbare Gegenüberstellung von Gewerbeflächen und dem Bedarf mit einem pauschalen Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) nicht ohne weiteres möglich, weshalb vorhandene Ausführungen in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (u. a. zur Entwicklung der

Beschäftigungszahlen, vorhandene Potenziale für gemischte Bauflächen) nicht weiter ergänzt wurden.

Marktsteft, den .....

.....  
REICHERT, 1. Bürgermeister