



Stadt Marktsteft

(Landkreis Kitzingen)

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Marktbreiter Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

Zusammenfassende Erklärung

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

(§ 10a BauGB)

1. Lage und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gewerbegebiete Traugraben I und II östlich der St 2271 sind größtenteils ausgelastet, es besteht konkreter Bedarf an neuen Gewerbeflächen. Daher plant die Stadt Marktsteft die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes westlich der St 2271.

Die Stadt Marktsteft verfolgt mit der Planung folgende Ziele:

- Die Bereitstellung eines Flächenangebotes für Gewerbebetriebe,
- Nutzung vorhandener Infrastruktur durch Erweiterung des bestehenden Gewerbes,
- eine flächensparende Erschließung durch Nutzung der vorhandenen Straßenanbindung.

Die Stadt Marktsteft setzt ein Gewerbegebiet (GE) neu fest. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,47 ha. Hinzu kommen externe naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 2,69 ha.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Grundstücke Fl. Nr. 1114, 1137, 1138, 1139, 1140/1, 1141, 1150, 1151, 1152 und 1661 sowie über Teilflächen der Fl. Nrn. 1155, 1156, 1160 und 1161 der Gemarkung Marktsteft.

Er wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch Ackerland und anschließend daran den Traugraben,
im Westen durch Acker- und Lagerflächen westlich der Marktbreiter Straße (Überschwemmungsgebietsgrenze des Mains) bzw. die Marktbreiter Straße,
im Süden durch die Stadtgrenze zur Stadt Marktbreit,
im Osten durch einen Flurweg entlang der Staatsstraße St 2271.

Der Bebauungsplan ist im Parallelverfahren aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht (nach Anlage 1 BauGB) erstellt. Hier sind die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt, wesentliche umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörde und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dabei einbezogen, insbesondere

- der Unteren Immissionsschutzbehörde
 - im Hinblick auf die Verträglichkeit mit dem von der St 2271 auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm und Lärm aus angrenzenden gewerblichen Nutzungen,
 - im Hinblick auf die vom geplanten Gewerbegebiet ausgehenden Schallemissionen auf immissionssensible Nutzungen wie Wohn- und Mischgebiete.
- der Unteren Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Kitzingen, des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg, der Regierung von Unterfranken (Höhere Landesplanungsbehörde), des Regionalen Planungsverbands der Region 2 (Würzburg)
 - im Hinblick auf das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains und Hochwassergefahren u. a. durch den nördlich gelegenen Traugraben,
 - sowie die abwassertechnische Behandlung,
 - die Behandlung des Oberflächenwassers sowie
 - Schutzhinweise zum Grundwasser.
- der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen und des Bund Naturschutz in Bayern
 - im Hinblick auf den besonderen und allgemeinen Artenschutz (Zauneidechse, Fledermäuse und Vogelarten der ökologischen Gilde „strukturreiche Kulturlandschaft“ sowie
 - die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidung, Minderung und Ausgleich nicht vermeid- oder minderbarer Eingriffe)
- des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Forsten)
 - im Hinblick auf ein entfallendes Wäldchen,
- des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege
 - wegen eines angrenzenden Bodendenkmals.

3. Prüfung von in Frage kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Alternative Standorte des Gewerbegebietes wurden geprüft.

Aufgrund der vorliegenden Nutzungen, der angrenzenden, bestehenden Gewerbegebiete, der beiden vorhandenen Straßen und der gut erreichbaren Ortsrandlage bestehen für die Stadt Marktstett keine alternativ geeigneten Flächen zur Ausweisung eines zusätzlichen Gewerbegebietes.

Es wird hier v. a. auch auf Ausschlussflächen wie Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Naturschutzgebiet und Natura 2000 Gebiete sowie auf die deutlich schlechteren Erschließungsoptionen und fehlende Anbindung anderer Flächen verwiesen.

Im Hinblick auf Erschließung und Gestaltung der Gewerbegrundstücke wurden verschiedene Varianten erstellt (u. a. Einbeziehung von Flächen nördlich des Traugrabens, Ringerschließung, Straßenquerschnitt,...). Aufgrund der Flächenverfügbarkeit,

Wirtschaftlichkeit und Flexibilität möglicher Flächengrößen und –zuschnitte wurde die vorliegende Planung weiterverfolgt. Der Geltungsbereich des Vorentwurfs wurde auf Grund der Flächenverfügbarkeit und Lage von Flächen im Überschwemmungsgebiet des Mains (HQ 100) reduziert.

Aufgrund der Entscheidungen im Stadtrat zu den Alternativlösungen sowie den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die vorliegende Planfassung entwickelt und beschlossen.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung befragt.

Außerdem gingen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit v. a. zum Bereich Schallimmissionsschutz ein.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden im Stadtrat am 23.07.2018 behandelt.

Auf Grundlage der Stellungnahmen der Unteren Wasserrechtsbehörde / des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg wurden insbesondere als Gewerbegebiet geplante Flächen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sowie artenschutzrechtliche Festsetzungen wurden konkretisiert.

Öffentliche Auslegung (und erneute Auslegung)

Die Stellungnahmen der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden durch den Stadtrat am 10.10.2019 behandelt.

Dabei wurden der Satzungsbeschluss gefasst.

Art und Weise der Berücksichtigung

Auf Grundlage der vorhandenen behördlichen Informationen und des integrierten landschaftsplanerischen Fachbeitrags wurden wesentliche Aspekte der Schutzgüter, wie z. B. Biotope, Topografie, Nutzungen, Boden und Bodengüte, Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume und das Landschaftsbild im Geltungsbereich erfasst und bewertet.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und teilweise durch zeichnerische und textliche Festsetzungen, sowie durch Ergänzung und Umarbeitung sowie textliche und zeichnerische Hinweise in der Begründung bzw. dem Umweltbericht beachtet bzw. berücksichtigt (s. o.).

Stellungnahmen der Öffentlichkeit erfolgten. Die Umweltbelange der Anlieger sind berücksichtigt.

Die Festsetzungen führen gemäß Umweltprüfung und Beteiligung der Behörden zu keinen verbleibenden, nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Menschen und von Kultur- und Sachgütern (kulturelles Erbe).

Dies begründet sich vor allem

- + durch die besonderen Festsetzungen zum Immissionsschutz in Form der Festsetzung von Emissionskontingenten und baulichem Schallschutz für Betriebswohnungen (gemäß vorliegendem Gutachten zum Schallimmissionsschutz, Ing.-Büro Tasch),

- + die Herausnahme von Flächen aus dem Überschwemmungsgebiet des Mains aus dem Geltungsbereich,
- + Festsetzungen und Hinweise zur sachgerechten Behandlung des Ab- und Oberflächenwassers im Trennsystem sowie zum Schutz des Grundwassers,
- + Hinweise zum Bodenschutz,
- + die Maßnahmen im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung (v. a. in Form von Pflanzgeboten) von Auswirkungen sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Ausgleichsfläche im Naturschutzgebiet „Tännig“ und EU-Vogelschutzgebiet „Südliches Steigerwaldvorland“ (DE 6227-471.13) und Ausgleichsfläche Schleifwegäcker),
- + die artenschutzrechtlichen Festsetzungen in Form Konflikt vermeidender Maßnahmen und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), insbesondere zu Fledermäusen, Zauneidechse und geschützten Vogelarten,
- + Hinweise auf gesetzliche Regelungen des Bodendenkmalschutzes.

Rechtskraft des Bebauungsplanes

Der Stadtrat hat am 10.10.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.08.2019 mit Begründung einschließlich Umweltbericht als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt nach Vorliegen der Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Der vorliegende Bebauungsplan wird den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht.

Marktstef, den 12.12.2019

.....
Reichert, Erster Bürgermeister